QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Gunju, 2001.

Numru 11

Rikors numru 133B/88 GC

Il-Prokuratur Legali Joseph Galea, Mary Iris mart il-Perit Leonard Mahoney u l-istess Perit Leonard Mahoney ghal kull interess li jista' jkollu bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu, u Adrian, Christine, Simone u Nadine ahwa Galea u b'digriet tal-4 ta' Mejju 1993 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Christopher Galea u hutu Matthew, Veronica , xebba, Clarissa mart Joseph Galea u Monica mart Louis Farrugia lkoll ulied il-P.L. Joseph Galea li miet fil-mori tal-kawza.

vs

Edwin Borg

Il-Qorti;

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

Din il-Qorti ghandha issa tikkonsidra l-appell mill-mertu tal-intimat Edwin Borg mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-29 ta' Marzu

1994 li biha hu kien gie ordnat jizgombra mill-fond lilu mikri mir-rikorrenti appellati. Is-sentenza appellata taqra hekk :-

"Il-Bord

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ppremettew illi huma jikru lill-intimat il-fond 29/30, Pinto Wharf, Valleta, bil-kera ta' mija u tmenin lira Maltija (Lm180) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-31 ta' Dicembru 1988 ; illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri u inoltre jidher li ssulloka jew wella l-lokazzjoni lil socjeta' kummercjali kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk ir-rikorrenti talbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u li jigi prefiss zmien qasir u perentorju sabiex l-intimat jizgombra mill-istess fond ;

Ra r-risposta tal-intimat fejn gie sottomess illi t-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez ghar-ragunijiet li ser jingiebu oltre fis-smiegh peress illi l-istess talba m'ghandhiex bazi fattwali u lanqas giuridika;

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Ottubru 1993;

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti;

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimat.

Ikkonsidra :

Ir-rikorrenti qed jitolbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond 29/30, Pinto Wharf, Valletta, mikri lill-intimat peress illi l-istess intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond u inoltre ssulloka jew wella l-lokazzjoni lil socjeta' kummercjali;

Ghar-rigward tal-ewwel allegazzjoni tar-rikorrenti, cioe' li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond, jirrizulta illi fl-iskrittura li permezz taghha giet ikkreata l-kirja in kwistjoni (Dok A – a fol 4 tal-process) il-fond in kwistjoni gie deskritt bhala "stabbili". Dan jindika li l-kirja kienet wahda ta' natura kummercjali b'mod generali u ma giex indikat b'mod partikolari la n-natura tan-negozju u lanqas il-generu tan-negozju li kellu jigi gestit fl-istess fond.

Ir-rikorrenti donnu qed jallegaw illi tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond peress li qed isir bejgh ta' oggetti mill-istess fond. F'dan ir-rigward jirrizulta illi f'April tan-1988 inxtraw mill-istess fond sitt (6) test tubes. L-intimat f'dan ir-rigward xehed illi l-fond in kwistjoni kien jintuza u ghadu jintuza bhala mahzen u ufficju u ssir ukoll bejgh "wholesale" ta' oggetti mill-istess fond. Huwa qal li fiz-zmien kien ukoll jinbiegh il-gwiez mill-fond.

In vista ta' dan kollu u tal-provi prodotti din l-ewwel allegazzjoni tar-rikorrenti ma tirrizultax sufficjentement ippruvata. Difatti ma jirrizultax illi l-intimat hu impedut milli jbiegh oggetti, sia wholesale u sia retail mill-fond in kwistjoni. Il-fatt jirrizulta illi l-intimat biegh xi oggetti mill-fond in kwistjoni, fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, ma jammontax ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond;

Ir-rikorrenti qed jallegaw ukoll illi l-intimat issulloka jew b'xi mod wella l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni lil socjeta' kummercjali;

L-intimat xehed illi l-kirja in kwistjoni kienet saret a favur ta' missieru f'isem id-ditta "Francesco Borg" u dan difatti jirrizulta mill-imsemmi Dok A. Ghall-habta tal-1969 l-intimat beda negozju ta' bejgh ta' "laboratory furnishings" u beda jopera dan in-negozju mill-fond in kwistjoni u permess ta' socjeta' li issa ggib l-isem "Orme Laboratory Supplies Limited". Huwa kkonferma li ghadu b'dan in-negozju sallum. L-intimat xehed illi l-hlas tal-kera kien isir permezz ta' cheque tal-imsemmija socjeta'. Dan fil-fatt jirrizulta wkoll minn cheques u dokumenti ohra li gew esebiti. L-intimat sostna illi l-fond hu mikri lilu pero' s-socjeta' msemmija, li hi proprjeta' tieghu u ta' wliedu, topera mill-fond in kwistjoni. L-intimat in effett iddikjara wkoll illi l-imsemmija socjeta' tieghu hi l-inkwilina tal-fond in kwistjoni u qal li huwa ma kienx informa lir-rikorrenti meta l-istess socjeta' saret l-inkwilina tal-istess fond in kwistjoni.

Minn dan kollu jirrizulta illi l-fond originarjament gie mikri lil missier l-intimat ghad-ditta "Francesco Borg". Maz-zmien l-intimat beda jopera negozju ta' bejgh ta' "laboratory furnishings" mill-istess fond u dana permezz ta' socjeta' kummercjali "Orme Laboratory Supplies Limited" li jidher li kienet thallas il-kera relattiva. L-intimat qed jippretendi li l-istess socjeta' issa hi l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Meta l-imsemmija socjeta' ssubentrat ghal intimat fil-kirja in kwistjoni ma hemmx dubbju li l-inkwilin tbiddel peress illi kif hu ben risaput socjeta' kummercjali bhal dik in kwistjonig handha personalita' guridika distinta. Jirrizulta illi l-intimat ma nformax formalment lir-rikorrenti illi l-imsemmija socjeta' kienet saret l-inwilina tal-fond in kwistjoni pero' l-intimat qed jippretendi li r-

rikorrenti kienu jafu b'dan il-fatt u dana peress illi l-hlas tal-kera kien isir permezz ta' cheques tal-istess socjeta' u dana almenu mill-1975 u peress illi fid-direttorju tat-telephone l-imsemmija socjeta' tidher bl-indirizz tal-fond in kwistjoni kif ukoll tidher fuq l-istess indirizz fil-lista pubblikata fil-gazzetta tal-Gvern bhala l-lista tal-"commission agents". Fuq il-bieb ta' barra tal-fond in kwistjoni hemm tabella tal-plastic bl-isem tal-imsemmija socjeta' u din it-tabella ilha hemm mill-1980 u qabel kien hemm tabella ohra tal-injam bl-isem tal-istess socjeta'.

Sabiex jista' jinghad li hemm rikonoxximent ta' inkwilin da parti tas-sid tali rikonoxximent ghandu jirrizulta b'mod car u inekwivoku. Il-hlas ta' kera jista' jsir da parti ta' terzi pero' ma jfissirx illi l-istess terzi qed jigu rikonoxxuti bhala l-inkwilini tal-post. Il-fatt illi f'pubblikazzjonijiet ufficjali l-fond in kwistjoni hu moghti bhala l-indirizz tas-socjeta' ma jfissirx illi s-socjeta' hi l-inkwilina tal-istess fond in kwistjoni. Lanqas ma jfisser illi s-socjeta' giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina peress li kien hemm tabelli mal-fond in kwistjoni bl-isem tal-istess socjeta'.

Mill-provi kollha prodotti ma jirrizultax b'mod sodisfacjenti illi s-sidien kienu a konoxxenza tal-fatt li s-socjeta' tal-intimat kienet issubentrat bhala inkwilina tal-fond minflok l-istess intimat u ma jirrizultax illi l-istess socjeta' giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-istess fond.

In vista ta' dan kollu t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw giustifikati peress li jirrizulta illi l-intimat issulloka jew b'xi mod iehor ceda lil terzi l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni u dana ad insaputa tas-sidien;

Ghal dawn il-motivi kollha :-

Jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 29/30, Pinto Wharf, Valletta, u jiffissa ghal finijiet tal-izgumbrament it-terminu ta' tlett (3) xhur millum.

Spejjez kontra l-intimat."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

L-intimat appellant hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni in kwantu filwaqt li qabel ma' dik il-parti taghha fejn il-Bord iddikjara li l-

allegazzjoni tat-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond ma kienitx giet provata, hu ma qabilx ma' dik il-parti fejn iddecidiet li tirrizulta invece provata it-tieni allegazzjoni tar-rikorrenti appellati, dik cioe' li hu ssulloka jew b'xi mod iehor ceda lill-terzi l-lokazzjoni tal-fond de quo u dana ghax irrisaputa tas-sidien. Hu jibda s-sottomissjoni tieghu b'dan il-mod :- "Il-Bord mexa fuq is-sottomissjoni tar-rikorrenti fin-nota ta' osservazzjoni taghhom li il-linja difenzjonali tieghu kienet fis-sens li jammetti li kien issulloka lis-socjeta' u li dan kien maghruf mir-rikorrenti. Fil-verita' l-esponent (l-intimat) dejjem cahad li kien issulloka jew ceda l-lokazzjoni pero' zied illi l-affarijiet kollha li r-rikorrenti kienu qed jadducu bhala prova li kien hemm twellija kienu kollha maghrufa u accettati ghal snin twal mill-istess rikorrenti." L-appellant allura jaghmel sforz biex jipprova jinnewtralizza dak li hu stess xehed liberament, anke jekk in kontro-ezami quddiem il-Bord, parti ta' liema xhieda din il-Qorti jidhrilha li hi kellha hawn tirriproduci. Dan proprju ghaliex fil-fehma taghha hija awtolesiva tal-linja difenzjonali li l-istess appellant ghazel li juza kemm quddiem il-Bord kif ukoll quddiem din il-Qorti. Infatti l-intimat hekk xehed :-

"Biex wahhalt dawn it-tabelli (fuq barra tal-fond de quo bl-isem tas-socjeta' Orme Laboratories Supplies Limited) jiena ma ktibtx lir-rikorrenti. Lanqas ma nfurmajt lir-rikorrenti <u>meta tbiddel l-inkwilin</u> cioe' tbiddlet id-ditta li <u>kienet qed tikri</u> l-fond in kwistjoni. Ghandi nghid li <u>l-inkwilin tal-fond in kwistjoni</u> hija d-ditta Orme Laboratories Supplies

Limited. Ghandi nghid li l-fond huwa mikri lili pero' din id-ditta li ghadni kif semmejt hija proprjeta' tieghi u ta' wliedi u topera minn dan il-fond."

Issa l-Bord li Jirregola l-Kera rinfaccjata b'xhieda skjetta u kategorika ta' din ix-xorta, sostnuta wkoll bi provi cirkostanzjali ta' sostanza illi jkomplu jistabbilixxu illi kienet is-socjeta' Orme Laboratories Supplies Limited li kienet qeghda topera u tiggestixxi n-negozju taghha fil-fond de quo wasal ghall-konvinciment illi kien hemm xi forma ta' cessjoni jew twellija tal-kera mill-intimat ghal terza persuna kif certament kienet is-socjeta' msemmija. Il-kliem tal-intimat illi kien "tbiddel l-inkwilin" ma jhalli l-ebda spazju ghal dubbju jew interpretazzjoni. Kien invece ammissjoni univoka illi l-intimat personalment ma kien ghad fadallu ebda interess fil-kirja li invece inbiddlet u kienet qed tigi gawduta minn haddiehor li akkwistaha.

Din il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni illi l-provi kienu tali illi kienu ikkrejaw favur ir-rikorrenti l-prezunzjoni illi kien effettivament sar trasferiment tal-kirja b'mod illi l-inkwilin taghhom, l-intimat, kien nezza kull interessa li kellu fl-inkwilinat tal-fond lilu lokat u li dan beda jigi gawdut esklussivament mill-inkwilin il-gdid tas-socjeta' msemmija. Il-provi kienu jmorru oltre s-semplici kostatazzjoni illi din is-socjeta' kienet sempliciment qed thallas permezz ta' assenji taghha l-kera dovut mill-inkwilin ghall-fond de quo lis-sidien. Dan wahdu, kif sewwa jissottometti l-appellant, ma kellux kieku jikkostitwixxi l-prova tas-sullokazzjoni jew

cessjoni tal-kirja. Kien pacifiku li kull persuna setghet thallas id-dejn ta' haddiehor kif hi wkoll pacifika l-gurisprudenza illi ma kien hemm xejn x'jostakola lill-inkwilin, filwaqt li jzomm il-kirja ferma fil-patrimonju tieghu, jiftiehem ma' haddiehor biex jiggestixxi n-negozju tieghu (tal-inkwilin) mill-fond lilu lokat. Il-fatti pero' f'din il-kawza jidher li jmorru ferm 'il boghod minn hekk u kien proprju f'dan is-sens illi l-Bord esprima l-konvinciment tieghu wara li sewwa apprezza l-provi prodotti fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Din il-Qorti ta' revizjoni ma kellhiex raguni ghaliex tasal ghall-konkluzzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha l-Bord fir-rigward tal-apprezzament tal-provi. "Gie konstantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti tal-ewwel grad ma ghandux normalment jigi disturbat mill-Qorti ta' kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkustanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni li l-apprezzament tal-ewwel Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja u dan ghaliex hu car illi l-ewwel Qorti kellha opportunita' li tisma' x-xhieda viva voce u kienet f'qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni obbjettivament korretta tal-kredibbilita' o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' Appell generalment m'ghandhiex" (Carmelo Agius vs John Agius, deciza minn din il-Qorti kif preseduta fit-2 ta' Dicembru 1994).

Din il-Qorti allura, bhall-Bord, tifhem illi c-cirkustanzi tal-provi in sostenn tal-premessa tar-rikorrenti li l-inkwilin taghhom kien issulloka jew ceda l-inkwilinat lil haddiehor, kienu tali illi kienu jimponu fuq l-intimat l-oneru li jipprova li dak li kien jidher stabbilit bhala cessjoni jew sullokazzjoni mill-provi ma kienx effettivament hekk imma kien se mai jammonta ghal xi forma ta' arrangament bejn l-inkwilin u t-terz, u li l-istess inkwilin seta' legittimament jaghmel bla ma jippregudika l-kirja tieghu. Tali prova l-appellant naqas ghal kollox li jissodisfa hlief ghal gustifikazzjoni vaga u guridikament dubja illi "il-fond huwa mikri lili pero' din id-ditta li ghadni kif semmejt hija proprjeta' tieghi u ta' wliedi u topera minn dan il-fond". Affermazzjoni din li ma giet bl-ebda mod sostnuta mill-provi li se mai jindikaw proprju l-kontra. Provi li wasslu l-Bord ghall-konkluzzjoni illi t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw gustifikati peress li hu provat illi l-intimat issulloka jew b'xi mod iehor ceda lil terzi l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni u dana ad insaputa tas-sidien. Hu veru illi l-Bord ma setax b'certezza jidentifika x'kien il-ftehim li sar bejn l-inkwilin appellant u s-socjeta' Orme Laboratories Supplies Limited. Kienet konvinta pero' ghax dan huwa ammess, illi din kienet l-inkwilina l-gdida. Minn naha tieghu l-intimat appellant ma ghamel xejn biex jispjega u jiccara dan id-dubbju li l-provi necessarjement kienu jitfghu fuq l-affermazzjoni tal-intimat illi ma kienx minnu li hu ceda jew b'xi mod iehor ittrasferixxa l-inkwilinat lil terzi.

Fir-rikors tal-appell tieghu infatti l-intimat jirribadixxi l-gurisprudenza illi kien ghamel riferenza ghaliha fin-nota ta' sottomissjoni quddiem il-Bord u li certament kienet gusta u anke applikabbli ghal kaz taht ezami li kieku l-istess appellant irnexxielu jinkwadra l-fatti kif minnu prospettati fl-isfond guridiku kontemplat b'dik il-gurisprudenza. Dan pero' fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appellant ma rnexxielux jaghmlu. Mhux lanqas ghaliex il-linja difenzjonali tieghu ma kienitx wahda cara u linejari u kien biss manmano li evolviet it-trattazzjoni tal-kawza quddiem il-Bord illi l-appellant ittanta jqarreb il-provi tieghu minn posizzjoni illi ma kienx minnu li kienet saret cessjoni jew sullokazzjoni tal-fond u li kien hu li baqa' effettivament l-inkwilin waqt li s-socjeta' imsemmija kienet qed tiggestixxi f'ismu u fl-interess tieghu n-negozju minn dan il-fond lilu lokat ghall-posizzjoni illi s-sullokazzjoni jew cessjoni kienet effettivament saret pero' kull ma sar kien bil-kunsens u l-konsapevolezza tas-sid. Kienet din l-ambivalenza u n-nuqqas ta' kjarezza da parti tal-intimat appellant li waslet lill-Bord ghall-konvinciment illi fil-premessa ta' sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-inkwilinat ghat-talba tal-izgumbrament kienet gustifikata u sostnuta. Din il-Qorti m'ghandha l-ebda raguni ghaliex kellha tasal ghall-konkluzzjoni diversa fuq il-fatti kif provati quddiem il-Bord u minnu apprezzati.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant. It-

terminu ta' tlett xhur prefiss mill-Bord ghall-fini tal-izgumbrament kellu jibda jiddekorri mil-lum.

Dep/Reg

mg