MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 54/2000/1

**Nazzareno Zammit, Joseph Zammit, Giovanna Borg u Maria Vella**

**vs**

**Josephine Falzon**

**Il-Qorti,**

Fit-12 ta' Marzu, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti jikru lill-intimata il-fond li huwa garage bl-isem ta' St. Joseph, Ponsonby Street, Mosta bil-kera ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150) fis-sena pagabbli kull sena.

Illi dan il-post kien mikri sabiex jahdmu bhala fabbrika fih l-intimata u dan illum jinsab maghluq b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu inbidlet.

Ghaldaqstant l-esponenti pro et noe in vista tan-"non uso" jitlob lill-dina l-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-fond il-kwistjoni cioe' id-dar St. Joseph, Ponsonby Street, Mosta u ghal dan l-iskop l-esponenti pro et noe jitlob li jigi prefiss minn dana l-Bord terminu qasir u perentorju sabiex l-intimata Josephine Falzon tizgombra mill-fond de quo.

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta

Illi ir-rikors hu irritwali u null ghax ma jispecifikax id-data meta taghlaq l-iskadenza korrenti, kif suppost jaghmel skond l-iskeda (Formula B) kif dispost fl-art.25 (2) tal-Kap.69.

Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari fuq moghtija, it-talba ghar-ripresa tal-pussess tal-fond hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghax mhux veru li inbidlet id-destinazzjoni tal-fond.

Di fatti, kif jirrizulta mir-ricevuti rilaxxjati mir-rikorrenti il-fond kien mikri "biex jintuza ghal negozju tal-hwejjeg" u fil-fatt ghadu hekk jintuza ghax iservi bhala mahzen fejn jinhaznu l-istocks ta' hwejjeg li tbiegh l-esponenti. Il-fatt li qabel il-hwejjeg kienu ukoll jigu fabbrikati fil-fond u issa jinhaznu biss fil-fond ma jimpurtax bidla ta' destinazzjoni, ghax l-uzu xorta baqa' konness intimament man-"negozzju tal-hwejjeg" tal-esponenti.

Ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-25 ta' Frar 2003.

Ra s-sentenza tieghu tat-12 ta' Frar 2001.

Ikkunsidra,

1. Dan ir-rikors mexa kontestwalment mar-rikors numru 55/00 fl-ismijiet "Nazzareno Zammit et vs Dennis Falzon" u x-xhieda li nghatat tghodd ghat-tnejn.

2. Fir-rikors jinghad li l-fond kien mikri

"sabiex jahdmu bhala fabbrika fih l-intimata u dan illum jinsab maghluq b'konsegwenza li d-destinazzjoni tieghu inbidlet".

3. Fir-risposta jinghad li mhux tassew li inbidlet id-destinazzjoni imma

"kif jirrizulta mir-ricevuti rilaxxjata mir-rikorrenti il-fond kien mikri 'biex jintuza ghal negozzju tal-hwejjeg' u fil-fatt ghadu hekk jintuza ghax iservi bhala mahzen fejn jinhaznu l-istocks ta' hwejjeg li tbiegh l-esponenti. Il-fatt li qabel il-hwejjeg kienu ukoll jigu fabbrikati fil-fond u issa jinhaznu biss fil-fond ma jimpurtax bidla ta' destinazzjoni, ghax l-uzu xorta baqa' konness intimament man-'negozzju tal-hwejjeg ta' l-esponenti'.

4. L-ewwel haga li trid tigi deciza hija l-ghan tal-kirja.

5. Fir-rikors l-iehor, ir-rikorrenti qed jitolbu t-tkeccija ta' bin l-intimata minn fond immiffed ma' dak li dwaru hu dan ir-rikors, mikri ghalih. F'dawk il-proceduri, ir-risposta ta' l-intimat li 'ghandu f'idejh' iz-zewg fondi hija li l-fond 'de quo' (f'dan ir-rikors) "inkera……ghall-istabiliment tal-manifettura tal-hwejjeg". F'rikors qed jinghad haga, fl-iehor qed jinghad haga ohra biex forsi jissalva xi haga "in extremis".

6. Ghalkemm hu minnu li fir-ricevuti (fol 45-47) jitnizzel il-kliem "ghan-negozzju tal-hwejjeg", dan ma jistax ikun fattur assolut. Ghandu l-importanza tieghu imma hi ferm

aktar importanti l-intenzjoni tal-partijiet (ara 'Zarb vs Bezzina et', App. Civ. 9/5/84; 'Cortis vs Gauci', App. Civ. 11/12/72; 'Busuttil et vs Azzopardi', App. Civ. 19/2/68).

7. Wara li sema' x-xhieda u flieha l-Bord jasal ghall-konkluzjoni li kif jghidu r-rikorrenti l-fond inkera bhala fabbrika. Fl-affidavit taghha l-intimata ma tghidx li hi personalment qed tbiegh hwejjeg (fol 76) kif jinghad fir-risposta. Hu indikattiv li l-fond hu licenzjat ghal manufacture of garments' (dwar licenzji ara 'Caruana vs Cauchi', App. Civ 6/12/68; 'Deguara vs Falzon', App. Civ. 22/11/68, 'Formosa vs Mifsud', App. Civ. 9/7/99).

8. It-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq in-'non uso', jigifieri li fil-fond ma qed issir l-ebda hidma. Ghalkemm 'non uso' jekwivali ghal 'bdil ta' destinazzjoni' u jwassal ghall-istess konsegwenzi trid issir differenza. 'Tibdil ta' destinazzjoni' ifisser kif il-kerrej ikun qed juza l-fond. 'Non uso' jfisser kif il-kerrej mhux qed juza l-fond (ara 'Schembri vs Sultana' App mill-Bord 29/1/99 – sa fejn applikabbli.)

9. Il-gurisprudenza stabbilit "il-principju illi min ma jaghmilx uzu minn post mikri ghandu, ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Kif jghid il-LAURENT (Vol 25 Nru 26) "non si usa della casa secondo la sua destinazione non usandone" …… l-imsemmi nuqqas ta' uzu ghandu jkun ghal certu zmien li, ghalkemm ghal ragunijiet evidenti ma jistghux u ma hux prattikabbli li jigi precizat, pero' ghandu jkun tali li inter alia jista' verosimilment jaghti lok ghal dak id-deprezzament li huma bazi tal-principju (BAUDRY – LACANTINERIE, LOCAZIONE 0 Vol 1 p. 459). Kemm ghandu jkun twil dak iz-zmien ma jistax evidentement jigi ffissat b'mod generali "a priori" billi kollox jiddependi mic-cirkostanzi ta' kull kaz ('Azzopardi vs Tanti', App. Civ 6/2/94; ara ukoll 'Galea vs Falzon', App. Civ. 30/5/52; 'Portelli vs Sacco', App. Civ. 19/5/58; 'Caruana vs Aquilina', App. Civ. 22/5/89; 'Tonna vs Cortis', App. Civ. 19/2/90; 'Bonello vs Cassar', App. Civ. 24/11/86).

10. Dawn il-principji u ohrajn gew imfissra ukoll f'sentenzi ohra ('Ciappara vs Grech', App. Civ. 6/12/94; 'Bezzina vs Rizzo', App. Civ. 17/6/95; 'Xuereb vs Borg', App. Civ. 9/12/96; 'Zammit Lupi vs La Rosa de Cristoforo', App. Civ. 12/12/98; 'Schembri vs Sultana', 29/1/99; 'Mizzi vs Ferrito', App. Mill-Bord, 22/6/01; 'Fenech et vs Borg et', App. Mill-Bord, 10/1/03).

11. Mix-xhieda jirrizulta 'non uso' ghal madwar hmistax-il sena. Barra x-xhieda tar-rikorrenti li jghidu li kull hidma fil-fond intemmet, u li l-post hu dejjem maghluq, l-intimata fl-affidavit taghha tghid (fol 76):

"Fil-fatt f'dawn iz-zewg postijiet ma hemm xejn izjed hlief magni tal-hjata u varjeta' ta' hwejjeg u pezez tad-drapp".

12. Ir-referenza tal-partijiet ghall-twahhil ta' 'tabella' u 'reklam' tfisser biss li fil-fond baqa' xi haga tal-materjal li darba kien jintuza ghall-manifattura tal-hwejjeg u qed isir sforz biex dan jitnehha. Huwa minnu li bin l-intimata, li xehed quddiem il-Bord hu marid. Izda 'in non uso' tal-fond ilu sejjer ghal madwar hmistax-il sena, ghal ferm qabel.

Billi l-fond ma qed jintuza ghal xejn u ilu ma jintuza ghal zmien il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jerghu jiehdu f'idejhom il-fond/garage bl-isem ta' St. Joseph, Ponsonby Street, Mosta; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m'illum; l-ispejjez barra dawk diga' decizi jithallsu mill-intimata."

L-intimata appellat minn din is-sentenza bl-aggravju procedurali invokanti n-nullita` tal-istess sentenza fuq l-assunt illi gie lez lilha l-principju tal-fair hearing. Dan fuq zewg livelli. Fl-ewwel lok hi ssostni illi d-differiment li kien inghata lill-Avukat taghha fl-udjenza tas-6 ta' Frar 2003 kien dak tal-1 ta' April 2003 u mhux tal-25 ta' Frar 2003, kif skopriet aktar tard. Fit-tieni lok tissottometti illi s-sentenza nghatat minghajr ma l-Bord kellu dikjarazzjoni minn ghandha illi hi kienet ezawriet il-provi taghha.

L-istess intimata, imbaghad, ghaddiet biex tissolleva aggravju fil-meritu. Dan fis-sens illi fuq il-bazi tal-provi processwali dawn ma kellhomx iwasslu ghall-estrem tal-izgumbrament taghha mill-fond.

Permezz tal-ewwel aggravju din il-Qorti qed tigi mistiedna tannulla s-sentenza appellata fuq il-motiv sottomess illi fl-istadju tas-smiegh tal-kawza quddiem il-Bord sehhew cirkostanzi li cahduha minn smiegh xieraq bi ksur tal-principji fundamentali tal-“fair hearing”. Kif jinsab ritenut, l-invokazzjoni ta’ dan il-principju taghti certament “poter residwali lil kull Qorti li tirrimedja ghal sitwazzjonijiet ta’ vjolazzjoni tad-dritt fundamentali ghal smiegh xieraq, anke oltre dak li hu provvdut fil-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili” (“**Busy Bee Ltd –vs- Joseph M. Said**”, Appell Sede Inferjuri, 21 ta’ Marzu 1997).

Dan ghaliex dan l-istess principju ghandu jigi dejjem skrupolozament osservat mhux biss ghaliex huwa ta’ interess pubbliku izda fuq kollox ghaliex huwa regola ta’ gustizzja naturali. Ghaldaqstant, kif ukoll ritenut, din ir-regola ma hijiex rinunzjabbli “per sempliciter” billi jinghad illi kien hemm akkwiexxenza mill-parti li giet pregudikata bil-vjolazzjoni ta’ din ir-regola. Ara Kollez **Vol XXXVII pII p350**.

Isegwi ghalhekk illi meta parti f’kawza ma tkunx inghatat l-opportunita` li tinstema’ fuq il-meritu jew li tezawrixxi l-provi kollha taghha tkun tezisti fir-rigward gustifikazzjoni procedurali biex f’dan il-kaz is-sentenza tigi dikjarata nulla u b’hekk jigi rivendikat id-dritt taghha. Gie osservat f’dan il-kuntest illi “din mhiex kwestjoni ta’ semplici forma fl-liema kaz il-Qorti ma kienetx tannulla s-sentenza fil-meritu hlief jekk ikun jidhrilha li, fis-sustanza, ma kienetx gusta, imma si tratta ta’ kaz fejn is-sentenza fil-meritu ma messhiex u ma setghetx legalment tinghata meta nghatat” – “**Saviour Chircop et –vs- Av. Dr. Rene` Frendo Randon noe**”, Appell Civili, 12 ta’ Ottubru 1979.

L-appellati ma jidherx li jikkontendu dawn l-aspetti tal-principju izda jikkontendu li dan l-istess principju fil-kaz hawn trattat ma gie vjolat bl-ebda mod.

Il-fatti ghal dak li jirrigwarda dan l-aggravju huma sintetikament dawk li jirrizultaw mill-verbali registrati fl-atti tal-process:-

1. L-intimata appellanti bdiet tressaq il-provi taghha fis-seduta tal-10 ta' April 2002 fejn xehed binha Dennis Falzon.
2. Fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2002 la dehret l-intimata u lanqas id-difensur taghha.
3. Fis-seduta tal-11 ta' Settembru 2002 l-intimata talbet li tressaq ix-xhieda taghha permezz ta' Affidavit liema talba giet akkordata. Il-kawza giet differita ghall-14 ta' Ottubru 2002 ghall-provi kollha tal-intimata u finali trattazzjoni.
4. Fl-14 ta' Ottubru 2002 ghal darba ohra la dehret l-intimata u lanqas l-avukat taghha. Fil-frattemp fl-10 ta' Ottubru 2002 gie prezentat l-Affidavit tal-intimata. Il-kawza thalliet ghall-15 ta' Novembru 2002 ghall-provi kollha tal-intimata u gie verbalizzat ukoll illi wara l-Bord jiddifferixxi ghas-sentenza.
5. Is-seduta tal-15 ta' Novembru 2002 ma saretx minhabba xoghol urgenti tal-ghassa u l-kawza giet aggornata ghas-6 ta' Frar 2003 fl-liema udjenza l-avukat tal-intimata pprezentat dokument u l-kawza giet differita ghall-25 ta' Frar 2003.
6. Fid-data prefissa tal-25 ta' Frar 2003 deher biss wiehed mir-rikorrenti u l-avukat tieghu. Il-Bord ghalhekk wara li ha konjizzjoni tal-verbali precedenti ddifferixxa l-kawza ghas-sentenza ghat-12 ta' Marzu 2003.

Issa kif gja espost giet ventilata mill-appellanti c-cirkostanza li dakinhar tal-udjenza tas-6 ta' Frar 2003 l-avukat taghha kienet spjegat lill-Bord ir-raguni tal-inadempjenza minhabba mard tal-patrocinat taghha u li talbet differiment biex tressaq il-provi li kien baqghalha, inter alia lil binha, intimat fil-kawza l-ohra quddiem l-istess Bord (Rikors Numru 55/00) u lil certu Joseph Lautier. Hi tghid li dakinhar il-Bord kien iddifferixxa l-kawza ghall-1 ta' April 2003, u kienet din id-data li giet informata lilha mill-avukat taghha li hekk annotata fid-djarju taghha. Dan kif evidenzjat mill-estratt esebit mar-rikors tal-appell, u kif

konfermat bil-gurament mill-istess avukat ta' l-appellanti quddiem din il-Qorti.

L-esperjenza ta' tant snin fil-professjoni turi, anke minghajr ma din il-Qorti ma tnaqqas xejn mill-korrettezza tal-verbali registrati, illi minhabba l-volum enormi tax-xoghol li jkun ghaddej fl-awla spiss drabi jigri illi wiehed ikun sema' data li jahseb li tkun dik tad-differiment tal-kawza tieghu, mentri tinghad ghal xi kawza jew materja ohra. Jista' jkun ukoll, u dan lanqas ma hu rari, illi l-avukat li jkun, jannota data zbaljata fid-djarju tieghu, spiss drabi affollat b'listi tal-kawzi li jkollu, jew ifixkel data ta' differiment ta' kawza ma' ohra. Fil-verita` hadd ma hu immun minn dawn l-izbalji u jokkoru anke lill-avukat l-aktar metikoluz u ordinat. Zbalji li spiss drabi jwasslu biex wiehed involontarjament ikun naqas milli jattendi u b'hekk il-parti tigi inevitabilment ippregudikata, anke fejn mhux bi htija taghha, jew ghal xi raguni ohra addebitata lilha.

Anke jekk konxja mill-kontenut tal-Artikolu 201 tal-Kap 12, li din il-Qorti ta' revizjoni tirrikonoxxi fih il-qawwa tal-portata fakoltativa rizervata lit-tribunal, fic-cirkostanzi specjali ta' dan il-kaz din il-Qorti, b'abbracc tal-fehma elokwenti u ekwitattiva tal-gharef gudikant l-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran, taqbel li "huwa dejjem ahjar, fejn tidhol il-gustizzja, u minghajr ma jcedi ghall-indulgenza zejda, li wiehed semmai jippekka fuq in-naha tal-generosita` mal-parti li thossha aggravata, u dan biex kulhadd ikun sodisfatt li l-gustizzja mhux biss qeghda ssir imma qeghda ssir manifestament" – "**Agostino Mangion –vs- Angelo Mangion**" Prim'Awla, Qorti Civili, 25 ta' Lulju 1969.

In vista tal-assikurazzjoni lilha moghtija mill-avukat tal-appellant dwar ic-cirkostanzi kif issuccedew f'dan il-kaz, u gjaladarba wkoll din il-Qorti hi sodisfatta li f'dan il-kaz dak li gara ma sehhx minhabba xi agir voluntarju tal-intimata appellanti, ser tghaddi biex tilqa' l-appell taghha fuq l-ewwel aggravju.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-appell u b'hekk thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata. Tirrinvija l-atti

lura lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kawza tkompli mill-istadju li kienu l-proceduri fis-seduta tal-25 ta’ Frar 2003 qabel ma giet pronunzjata s-sentenza, jigifieri bl-appuntament, ghall-data li joghgbu jiffissa dak il-Bord u ghall-ezawriment tal-provi da parti tal-intimata, finali trattazzjoni u decizjoni tal-meritu.

Huwa xieraq illi fic-cirkostanzi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati mill-appellanti.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------