QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.,

Seduta ta’ nhar it-Tlieta 9 ta’ Ottubru, 2001

Numru 2

Rikors Nru. 143/95

George u Imelda konjugi Fabri

vs

Anthony Mercieca

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 ta’ Ottubru, 2000, f’din il-kawza, liema sentenza taqra kif gej:-

“Il-Bord,

1. Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

(1) l-intimat jikri minghandhom il-fond numru 309, Rue D'Argens, Msida/Gzira bil-kera korrispettiva ta' mija u ghaxar liri (Lm100) fis-sena li jithallsu bis-sena bil-quddiem. L-ahhar skadenza taghlaq fil-21 ta' Settembru 1995.

(2) l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri minghand il-kunsens taghhom.

<u>Talbu li</u> jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond fi tmiem il-prezenti perjodu ta' lokazzjoni.

2. Ra <u>r-risposta</u> ta' l-intimat li qal li

(1) r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu legali taghhom fuq il-post in kwistjoni stante li kwalsiasi kirja saret minn Rita Fabri. Illi kemm il-darba l-fond in kwistjoni gie ghand ir-rikorrenti b'wirt huma jridu jippruvaw li ottomperaw ruhhom mad-dispozizzjonijiet tal-artiklu 40 tal-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u tad-Donazzjoni.

(2) Hu ma jikrix il-fond imsemmi fir-rikors promotur.

(3) minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba tar-rikorrenti m'ghandhiex tigi milqugha stante li hu qatt ma biddel id-destinazzjoni tal-fond li kera minghand Rita Fabri.

3. Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti.

Ra l-verbal tal-14 ta' Gunju 2000.

Ra d-digriet tal-4 ta' Awissu 2000 li bih cahad talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidra:

4. Illi t-tieni eccezzjoni tirreferi ghall-indirizz tal-fond li fir-rikors kif prezentat gie indikat bhala numru '133'. B'digriet tat-23 ta' Ottubru 1996 il-Bord (diversament presedut) awtorizza l-korrezzjoni u l-imsemmi numru gie sostitwiet bin-numru '309', b'digriet tat-23 ta' Ottubru 1996 wara x-xhieda tar-rikorrent u ta' huh. Jekk jew hekk ir-rikorrenti ma jikriex hwienet ohra lill-intimat. Ghalhekk din l-eccezzjoni giet sorvolata.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni xehed ir-rikorrent George Fabri li stqarr li l-fond thalla lil martu r-rikorrenti Imelda Fabri minn ommu Rita Fabri. Ghalkemm ma ngabu l-ebda dokumenti l-Bord jidhirlu li ghandu joqghod fuq din ix-xhieda. Mill-ittra a fol 22 mibghuta f'isem l-intimat u martu mill-avukat taghhom jirrizulta li

dawn baghtu cekk lir-rikorrenti li baghtuh lura. Fl-ittra hemm il-kliem "fond lilu mikri minnhom".

5. Jissemma l-art 40 ta' l-Att Dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni. Il-Bord jifhem li r-referenza hi ghall-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta (Att XVII ta' l-1993) kif emendat - Artiklu 63. Kif diga' ntqal l-intimat jghid hu stess li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond u offrielhom il-kera. L-imsemmi artiklu ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dawn il-proceduri li huma msejjsa fuq ir-rabta bejn sid u kerrej hu m'humiex proceduri dwar xi qasma ta' wirt jew proceduri bhalhom. Ghalhekk il-Bord jichad it-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimat.

6. Il-fond in kwistjoni kien inkera minn Rita Fabri lil Anthony Mercieca permezz ta' skrittura tat-2 ta' Ottubru 1969. Kellu jintuza bhala "bazaar jew bhala hanut tal-haxix, grocer, fridges u televisions u mhux ghal hag'ohra hlief dawn l-iskopijiet elenkati". Gie miftiehem li l-kera jkun Lm50 fis-sena.

7. Ix-xhud Giovanni Fabri (p. 13) hu r-rikorrent George Fabri xehed illi l-fond in kwistjoni hu bieb ma' bieb mad-dar tieghu. Izid li:

"Jiena, nista' naccerta ... illi f'dawn l-ahhar seba' snin, dan il-hanut ma nfetah qatt ghal sitt snin minn dawn is-seba' li semmejt, dan kien maghluq bil-bieb ta' l-injam, fis-sens li kien maghluq totalment. F'din l-ahhar sena, pero' l-bieb ta' l-injam qed jinfetah u hemm bieb warajh tal-hgieg u qed jinzamm fuq il-hgieg. Izda msakkar u l'ebda persuna go fih li qeghda hemm biex tilqa' n-nies. Business go fih ma jsirx. F'dawn is-snin kollha, meta kien jinzamm fuq il-hgieg, stajt ninnota li kull ma kien hemm go fih, kien xi bicciet ta' skart, fis-sens li mhux merkanzija, qed nispecifika li kien hemm bicciet ta' aluminium u hafna hmieg.

8. Fl-istess sens hi x-xhieda tar-rikorrent George Fabri (fol 10-11) li fost hwejjeg ohra jsemmi okkazzjoni fejn mal-perit ta' bank dahal fil-fond u 'dan il-post kien totalment vojt'. (fol 10-12). Esebixxa ritratt - fol 24.

9. Il-kawzali fir-rikors hija li "l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri <u>minghajr il-kunsens tar-rikorrenti"</u>. Fl-ittri esebiti (fol 17, 19, 20) jinghad l-istess. Il-Bord jifhem li fir-rikors u qabel fl-ittri, r-rikorrenti jallegaw/allegaw li l-fond li kien mikri bhala 'hanut' qieghed/ kien qieghed jintuza <u>xorta ohra</u>. Fix-xhieda principali taghhom ir-rikorrenti qed isejsu kollox fuq allegat <u>non-uzo</u> tal-fond. Ghalkemm 'bdil ta' destinazzjoni' u 'non-uzo' <u>gieli</u> jintuzaw

f'sens wiehed ghax non-uso huma ekwiparat ma' bdil ta' destinazzjoni fid-dicutura legali imma fattwalment m'humiex l-istess. It-tibdil ta' destinazzjoni fisser kif il-kerrej ikun qed juza l-fond u mhux kif ma kienx qed juzah (Dwar dicutura legali ara App. Minn Bord "Schembri vs Sultana" - 29/1/1999). Fir-rikors u fl-ittri r-rikorrenti qed jghidu haga u fix-xhieda principali qed jghidu ohra. F'ittra li l-intimat baghat bhala twegiba ghall-ittra mir-rikorrenti (fol 22) hu fehem li qed jigi interpellat biex jizgombra ghax il-'fond' mhux qed jintuza skond il-ftehim milhuq fl-iskrittura fuq imsemmija.

10. Ir-rikorrent in kontroezami jsemmi li huh Giovanni kien gharrfu li l-fond kien qed jinzamm maghluq xi snin qabel il-prezentata tar-rikors (fol 46) u hu beda ma jaccettax il-kera.

In kontroezami x-xhud Giovanni Fabri jghid:

"Jiena nigi hu l-intimat George Fabri. Jiena ilni 'l fuq minn hamsa u ghoxrin (25) sena nabita fil-post fejn nabita llum li jigi sopraoppost il-hanut in kwistjoni ta' hija George. Kont infurmajt lil hija George illi l-hanut kont qed ninnutah maghluq u m'ghandux jinfetah, dan kien bejn tlieta jew erba' snin ilu. Qabel ma jiena bdejt ninnota dan il-hanut maghluq dan il-hanut kien jintuza bhala hanut regolarment. Anzi nghid illi l-post in kwistjoni qatt ma ntuza bhala hanut kif wiehed jifhem bhala hanut. Kien jintuza minn zmien ghal zmien skond il-htigijiet ta' l-intimat. Daqqa kien jaghmel zmien jintuza bhala store, gieli ntuza bhala hanut u gieli ntuza bhala showroom. Jiena konti nfurmajt lil hija George meta dan il-post kien inghalaq fis-sens illi ma kienx qed issir uzu minnu izjed. Irrid nghid illi qabel ma ghedt lil hija George li l-hanut kien maghluq jien akont ilni ninnutah maghluq minn zmien qabel ukoll u nghid illi kien ma jintuzax snin qabel ma nfurmajt lil hija George. Jiena lil hija George infurmajtu qabel ma mietet il-mama taghna u l-hanut gie ghandu. (fol 47) - seduta tat-22 ta' Ottubru 1997".
(sottolinear tal-Bord)

11. Minn din l-ahhar xhieda jirrizulta li matul iz-zmien fond mikri bhala hanut fl-1969 beda jintuza ghal ghanijiet ohra.

12. L-intimat jghid li ghandu hanut iehor -Sylvian store ftit l'boghod mill-fond in kwistjoni, fejn ilu 'l fuq minn erbgha u ghoxrin (24) sena. Il-fond in kwistjoni beda juzah bhala hanut u wara bil-permess tas-sid ghamlu 'showroom'. Is-sid accettat, kienu jimxu tajjeb, l-kera gieli ghola. Skond l-ircevuti ipprezentati mill-intimat l-kera ta' Lm50 imsemmija fl-iskrittura saret Lm60 fl-

1974, Lm100 fl-1979 u llum hija Lm110. Mill-istess ircevuti jirrizulta li sal-1972 l-ircevuti jsemmu 'hanut' dawk ta' wara le. L-intimat jargumenta li dan juri kemm hu u s-sid Rita Fabri kellhom rabtiet bejniethom tajba.

13. Mix-xhieda prodotti mill-intimat jirrizulta li ghal snin twal il-fond kien u ghadu jintuza bhala showroom. Dan huwa fond zghir kif jirrizulta mix-xhieda u n-negozju principali jsir mill-fond 'Sylvian Store'. Tezisti tabella biex meta x-showroom tkun maghluqa bhala dhul in-nies tmur fil-hanut "When Closed apply Sylvian Store" (xhieda b'affidavit ta' l-Avukat Dottor F.X. Cassar fol 75).

14. Illi mix-xhieda jirrizulta li bil-kunsens espress tas-sid il-fond beda jintuza bhala 'showroom'. Barra x-xhieda ta' l-intimat hemm l-ircevuti minnu esebiti li f'dan il-kaz ma jistghux jitqiesu biss bhala prova ta' hlas, jew li m'humiex fattur determinati. Ix-xhud Giovanni Fabri, hu r-rikorrent George ilu jghix fuq il-post ghal hamsa u ghoxrin sena u jghid car u tond kif kien jaf li qed jintuza l-fond.

15. Dak li jinghad minn naha tar-rikorrenti li l-fond jinsab u ilu xi snin maghluq hu kontradett mix-xhieda prodotti mill-intimat u x-xhieda tieghu stess.

16. Jidher li r-rikors sar biex hu r-rikorrent George jiehu l-fond in kwistjoni f'idejh. Ir-rikorrent jghid li <u>huh talbu l-post</u>. (fol 10-11). George Fabri jghid li ghandu interess "<u>illi dan il-hanut nakkwistah jien</u>" (fol 14). Izda in kontroezami r-rikorrenti jghid:

"Jiena ma nistax nghid jekk hija hux interessat li jiena ntih il-post jew le <u>ghax qatt lili ma talabuli"</u> (fol 46).

In kontroezami x-xhud George Fabri jghid:

"jien m'ghandiex bzonn il-hanut in kwistjoni. Izda <u>jekk hija joffrili</u> dan il-post biex naqghdu mad-dar tieghi jiena naccettah" (fol 47). (sottolinear tal-Bord)

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx li l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri minghajr il-kunsens taghhom il-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti".

Minn dik is-sentenza appellaw ir-rikorrenti, konjugi Fabri, permezz ta' rikors ta' l-appellipprezentat fit-18 ta' Ottubru, 2000, li bih talbu lil din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Bord inkwantu din cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat, imbaghad tannulla, tikkancella u tirrevoka l-istess sentenza appellata inkwantu laqghet it-tielet eccezzjoni u cahdet it-talba ta' l-appellanti, u minflok tghaddi biex tichad l-eccezzjoni msemmija u tilqa' t-talbiet ta' l-appellanti ghar-ripresa u pussess tal-fond in kwistjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

L-appellat Anthony Mercieca, ipprezenta risposta fil-25 ta' Ottubru, 2000, li fiha ta r-ragunijiet ghala l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez.

Essenzjalment l-appellant jibbaza l-appell tieghu fuq argumentazzjoni li l-konkluzzjoni tal-Bord li d-destinazzjoni tal-fond giet mibdula bil-kunsens espress tas-sid kienet wahdu zbaljata. L-appellanti jissottomettu li l-kontradizzjoni jew il-konsistenza bejn il-provi taghhom u l-premessi tar-rikors ghal dik li hija non-uso, jew it-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond, kif din giet percepita mill-Bord, fil-fatt ma tezistix. L-uzu li l-intimat jallega li kien qieghed jaghmel mill-fond huwa li jzommu maghluq fuq il-hgieg, allegatament mghammar b'oggetti ordinarjament mibjugha mill-intimat f'hanut iehor li ghandu. Dan it-tip ta' uzu certament jizgwida lil min, bhall-appellanti, ma humiex strettament ikkoncernati man-

negozju ta' l-intimat li ghalhekk jistghu jigu mahfura meta jqisu l-fatt li l-bieb tal-fond kien dejjem maghluq bhala indizju tal-fatt li l-fond qieghed jinzamm maghluq, u dan il-fatt bhala indizju li l-fond mhux qieghed jintuza. F'kull kaz pero' l-appellanti jissottomettu li huma qatt ma taw il-kunsens taghhom biex dak li nkera bhal hanut jispicca minn hekk u jsir *showroom*. Huma wkoll amplifikaw kemm fir-rikors ta' l-appell, kif ukoll fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti differenza bejn hanut u *showroom.*

Illi essenzjalment. ghalkemm din il-Qorti tapprezza l-ilment ta' l-appellanti, wara li ezaminat il-provi, ttendi taqbel mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-Bord u dana mhux biss ghaliex fin-normalita' ta' l-ezercizzju tal-funzjoni taghha l-Qorti ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-Bord jekk ma jkunx manifestament necessarju u indikat li jsir hekk, imma ghaliex f'dan il-kaz partikolari din il-Qorti verament taqbel mal-konkluzzjonijiet raggjunti minnu.

Din il-Qorti, apparti x-xhieda ta' Robert Abela, Raymond Cutajar, l-Avukat Dr. Cassar stess, Franco Schembri, Pauline Montebello u Jacqueline Borg partikolarment, kif anke indirettament mix-xhieda ta' l-istess atturi hija arcikonvinta illi s-sitwazzjoni, cioe' attwali, ilha li kkristallizzat, kienu jafu biha s-sidien, li accettawha snin ilu.

Din il-Qorti ghalhekk, kollox ma' kollox, ma tarax raguni wahda ghaliex ghandha tiddisturba d-decizjoni appellata.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm