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 8

Rikors Nru. 113/95

George u martu Consolata Cassar, Mary u zewgha Marko Farrugia, Salvatore u martu Lela Cassar, Lola Cassar xebba u Lola armla ta' Anthony Cassar

vs

Emanuel u Mary Grace mizzewgin Cassar

Il-Qorti,

Dan hu appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-kera moghtija fit-28 ta' Frar, 2001, liema decizjoni taqra kif gej:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li:

1. missierhom Ganni Cassar kera garage lill-intimat 38B, Triq Fremond Hal Qormi bil-kera ta' Lm120 fis-sena biex idahhal van, l-ahhar pagament (sic) fl-1 ta' Awissu 1993 sal-31 ta' Lulju 1994.

2. mill-ktieb tar-ricevuti jidher car li l-intimat zied il-kelma "store";

3. l-esponenti ghandhom bzonn il-garage.

Talbu li jigi ffissat zmien qasir u perentorju biex l-intimat jizgombra mill-garaxx u jaghti pussess lill-esponenti.

Ra r-risposta ta' l-intimati li qalu li;

it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandha tigi respinta bl-ispejjez ghar-ragunijiet segwenti.
a. in linea preliminari r-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu legali taghhom dwar il-fond 39B, Triq Fremond, Hal Qormi;

b. hu ghandu titolu validu li jokkupa u juza l-fond moghti lilu minn missier ir-rikorrenti liema titolu huwa wiehed ta' kera biex juza l-fond in kwistjoni bhala garaxx/ store kif anness mill-istess rikorrenti fir-rikors taghhom;

c. m'huwiex minnu illi l-intimat zid il-kelma 'store' fl-ircevuti kif allegat mir-rikorrenti;

d. fi kwalsiasi kaz kif jirrizulta mill-ircevuti tal-kera, l-imsemmi Ganni Cassar li kera l-fond lill-esponenti baqa' dejjem jaccetta l-kera minghandu meta kien jaf, kif del resto kienu jafu sew ir-rikorrenti, li l-esponenti kien qed juza l-fond de quo bhala garaxx u store ghall-bzonnijiet tieghu;

e. l-anqas ma huwa minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond in kwistjoni kif minnhom allegat; salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra s-sentenza tieghu tal-1 ta' Gunju 1999 li giet revokata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Jannar 2000.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukat tar-rikorrenti li ttiehdet shiha u ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-30 ta' Jannar 2001.

Ikkunsidra,

1. Illi preliminarjament l-intimat talab li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu legali taghhom fuq il-fond. Il-proprjetarju kien Giovanni Cassar li b'testment fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (maghmul flimkien ma' martu Guseppa) tal-4 ta' Jannar 1963 (Dok. TST fol 104) halla b'titolu ta' prelegat lil uliedu xebbiet u guvintur li jkunu f'dan l-istat meta jkun miet hu u martu" l-uzu u t-tgawdija tal-wirt taghhom" (b'xi eccezzjonijiet). Gew nominati werrieta l-ulied Giuseppe, Antonio, Giorgio, Salvatore, Maria Antonia u Dolores fi kwoti ugwali bejniethom. Ir-rikorrenti George Cassar, Mary (Maria Antonia) mart Marku Farrugia, Salvatore Cassar, Lola (Dolores) Cassar xebba huma ulied il-mejjet Giovanni Cassar. Kellhom huhom Anthony Cassar li miet wara missieru Giovanni Cassar, ir-ragel tar-rikorrenti Lola Cassar (ghandha l-istess isem tar-rikorrenti l-ohra) u halla warajh ulied li wiehed minnhom huwa x-xhud Emanuel Cassar li ghandu l-istess isem ta' l-intimat.

2. Giovanni Cassar miet f'April 1994 u l-uzufrutt tal-fond in kwistjoni thalla lil Lola (Dolores) xebba Cassar.

3. Ghalhekk ir-rikorrenti George, Maria Antonia mart Marku Farrugia, Salvatore u Lola sive Dolores, xebba ahwa Cassar huma proprjetarji. Lola sive Dolores Cassar hija ukoll uzufruttwarja tal-fond. Ma jirrizultax minn huma l-werrieta kollha ta' Anthony Cassar li miet wara missieru. B'dana kollu kull komproprjetarju jista' jaghmel azzjoni bhal din, wahdu, kif jista' jaghmilha uzufruttwarju. Il-prova tat-titolu saret.

4. Jinghad ukoll ghal kompletezza li l-intimat hu bin Giuseppi Cassar li miet qabel missieru u halla, barra l-intimat, tfal ohra.

5. Illi kif jinghad fir-rikors Giovanni Cassar kera il-fond lill-intimat, il-fond shih u mhux xi parti minnu jew spazju. L-intimat skond ir-rikors qed izomm il-garage b'titolu ta' kera. Dak li jinghad f'rikors jorbot lil min jaghmlu u l-Bord irid jimxi fuq ir-rikors u mhux mod iehor.

6. Illi r-rikorrenti qed jallegaw fir-rikors li l-fond inkera bhala 'garage' imma l-intimat biddel id-destinazzjoni tieghu billi beda

juzah bhala store u biddel ir-ricevuti billi zied il-kelma 'store'. Minn naha intimata qed jinghad li l-kirja hija mhux biss ta' garage imma ukoll ta' store. Qed jinghad ukoll li mhux minnu "illi l-intimat zied il-kelma 'store' fir-ricevuti".

7. Illi l-partijiet qed jaghmlu enfasi fuq il-ktieb tar-ricevuti. Ir-rikorrent George Cassar esebixxa ktieb tar-ricevuti (Dok. A) fis-seduta tas-26 ta' Gunju 1996. Jghid li ma jafx li missieru l-mejjet Giovanni "kien qatt kera dan il-garage lill-intimat". Il-ktieb taghtulu ohtu Lola (Dolores), xebba. Izied "illi zgur ma kienx ta (i.e. missieru) dan il-garage bhala store. U ghalkemm ir-ricevuti jghidu illi dan il-garage kien mikri bhala store, il-kelma store giet mizjuda wara u hi frodi". Mhux cert jekk il-ktieb hux kopja li kien izomm missieru u ohtu jew original li baqa' ghand il-familja. Ir-rikorrent ma jafx ghal x'hiex saret il-kirja u hu ovvju li hafna milli qed jghid qalulu haddiehor (fol 10-13).

8. Dan il-ktieb fih <u>tmien (8)</u> ricevuti:
a. l-ewwel ricevuta hi bla data u tghid:

"Jiena Ganni Cassar ircevejt minghand Leli Cassar, is-somma ta' Lm120 liri Maltin bhala kera <u>ghal 'garage' bhala 'store' li qieghed</u> f'numru 38B, Triq Fremond, Hal Qormi. In-numru tal-van li jiddahhal (jista' jkun li l-kelma kienet 'imdahhal' u saret korrezzjoni) <u>f'dal'garage/store' huwa K4118.</u> Il-hlas tal-kera huwa mill-1 ta' Awissu 1987 sal-31 ta' Lulju 1998.

Ganni Cassar
(Salib)

C. Bianchi (firma)
ghal Ganni Cassar

b. Fl-ircevuti ta' l-1 ta' Awissu, 1998, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993 hu ovvju li l-kelma 'store' thalliet barra u giet mizjuda. Id-dicitura hi kemmxejn differenti.
Qabbel: ghal <u>'garage'</u> bhala store ....
f'dal'<u>garage/store</u>.....
<u>Ma'</u>
ghall-<u>'garage'</u> (kelma 'store') mizjuda
f'dal'<u>garage'</u> ('store' qed tithalla barra).

c. Bianchi jiffirma l-ewwel ricevuta <u>biss</u> "ghal Ganni Cassar".

d. l-ahhar "ricevuta" f'dan il-ktieb jidher li qabzet lill-partijiet. Ma fiha l-ebda firma. Tghid:

"12 ta' Ottubru 1994
Jiena Lola Cassar, ircevejt minghand Leli Cassar is-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) bhala kera ghall-garage/store li qieghed f'38B, Triq Fremond, Qormi.

Dan il-hlas huwa mill-1 ta' Awissu 1994 sal-31 ta' Lulju 1995".

Din il-kitba bla firma li ma jirrizultax min ghamilha, saret wara il-mewt ta' Ganni Cassar u qed issemmi lil uzufruttwarja r-rikorrenti Lela Cassar li jirrizulta li hi llitterata u ma setghetx tithalla tixhed imhabba l-istat mentali taghha. (mhux ix-xhud Lola Cassar imma bint Ganni Cassar).

e. Qabez ukoll lill-partijiet li biswiet l-ewwel ricevuta hemm timbru tal-pulizija:

firma (L. Cachia)
P.C. 304 L. Cachia
Trading Licences
Office 3 Sep 1987

Malta Police

f. Hija biss oht l-intimat, Doris Attard nee' Cassar li ssemmi <u>licenzja</u> (fol 51).

"2. nikkonferma ukoll illi maz-zmien Leli kien dahhal van li ssostitwixxa l-uzu taz-ziemel u l-karrettun. Huwa beda juza din il-vettura fin-negozju tieghu tal-bejgh ta' l-affarijiet ta' l-ikel u tal-helu li semmejt u jdahhalha bil-helu b'kollox fil-garage mahzen fi Triq Fremond, Qormi, li gia semmejt. <u>Naf li dwar dan u cioe' li jopera n-negozju tieghu, huwa ghandu licenzja".</u> (sottolinear tal-Bord).

9. Il-ktieb prezentat mill-intimat hu bhal iehor hlief li ma fihx 'ir-ricevuta' ta' Lola Cassar bint Ganni Cassar. Jidher li l-ewwel ricevuta hi bhal dik tal-ktieb l-iehor. Min zied il-kelma 'store' fir-ricevuti <u>l-ohra</u>, haseb li <u>fl-ewwel</u> ricevuta kien halliha barra (ara sinjal - sing vertikali maqtugh) izda intebah li l-kelma 'store' diga' kienet miktuba.

10. Li jista' jinghad fiz-zgur hu li Ganni Cassar u wara bintu Lola Cassar kellhom ktieb tar-ricevuti u l-intimat kellu iehor bhalu. Haga stramba li Carmel Bianchi li kien jaghmel ir-ricevuti jirreferi ghal ktieb wiehed. Kif jezistu zewg kotba ma jistax

jinghad u x-xhieda tar-rikorrent George Cassar ma ssolvi xejn. Iz-zidiet saru zgur minn Bianchi u zgur fl-assenza ta' Giovanni Cassar meta gibidlu l-attenzjoni l-intimat li ma jafx jaqra. Dan ix-xhud ta d-depozizzjoni tieghu b'affidavit u kontro-ezami ma sarx. Zgur ukoll li Bianchi ghamel iz-zieda fiz-zewg kotba hu. Kemm Giovanni Cassar u l-intimat huma illitterati. Kollox kien f'idejn Bianchi l-accountant ta' l-intimat. Izda l-Bord ma jistax joqghod jimmagina. Irid joqghod fuq dak li ghandu quddiemu. Hadd mill-partijiet, per ezempju ma jghid kif l-ewwel ricevuta hi bla data fiz-zewg kotba. Dak li jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar 'possibiltajiet' u 'rtukkat' huwa biss kongettura (fol 100).

11. Meta r-rikorrenti qed jallegaw bdil ta' destinazzjoni qed jghidu "illi mill-ktieb tal-ircevuti jidher car li l-intimat zied il-kelma "store". Qed jirreferu ghall-ircevuti kollha fi ktieb li kien ghandhom barra l-ewwel wahda li ma fiha ebda zieda jew bdil. Mhux qed isemmu l-ahhar "ricevuta" maghmula wara l-mewt ta' Giovanni Cassar, zgur mhux minn Bianchi. 'L-ircevuta' issemmi garage/store. Meta r-rikkorenti qed jallegaw tbaghbis u frodi, kif xi hadd ghamel ricevuta ghalihom (il-ktieb ta' l-intimat ma fihx din ir-ricevuta) li ssemmi garage/store u mhux garage biss? Kif ir-rikorrent George Cassar jista' jghid "ahna minn xi sentejn l'hawn konna qed nirrezistu illi dan il-garage hu mikri bhala store"?

12. Il-licenzja bid-data 3 ta' Settembru 1987 saret a bazi ta' l-ewwel hlas ta' kera u fuq il-ktieb li kien ghand ir-rikorrenti. Il-ktieb ghand l-intimat ma fih l-ebda timbru tal-pulizija. Zdiedet il-kera u bdew isiru ricevuti biex tingieb il-licenzja. F'dan il-kuntest l-intimat xehed:

"Meta bdejt biex intih il-mija u ghoxrin lira (Lm120) fis-sena, jiena mbaghad tlabtu l-ircevuta, ghaliex jiena ridt li jigi rikonoxxut illi dan il-fond qed jinghata lili biex nuzah bhala mahzen jew store".

13. Fl-ahhar mill-ahhar minn mir-rikorrenti kien juza l-garage ma kienx ihallas kera. Il-Bord jiddeciedi li meta sar il-ftehim dwar il-fond il-kirja kienet kif isostni l-intimat: garage/store. Titqieghed van li taqdi lill-intimat fix-xoghol ta' dulcier, izomm fiha il-bejgha u juza l-fond biex jahzen dak li jaghmel u jdur ghall-bejgh. L-uzu predominanti kien ta' mahzen. Ix-xhieda ta' Bianchi tqajjem suspetti dwar ricevuti wara l-ftehim u wara li saret l-ewwel ricevuta u wara li hareg permess mill-Awtorita'. Ir-rikorrenti qatt ma jsemmu 'licenzja' u l-ktieb bit-'timbru' kien f'idejhom. Biex harget il-licenzja kienet mehtiega 'l-firma' tas-sid.

14. Jidher li l-ilment tar-rikorrenti u l-bazi ta' l-azzjoni kollha taghhom hu li l-intimat uzurpalhom certi ambjenti minkejja li r-rikors jirreferi ghall-fond kollu. Il-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza li jiddeciedi dwar uzurpazzjoni ta' ambjenti (ara sentejnza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet 'Azzopardi vs Agius tat-8 ta' Gunju 1972 konfermata fl-Appell fis-17 ta' Novembru 1972.

15. Ir-rikorrenti Lola Cassar ghalkemm tghid li l-fond mhux mahzen tghid ukoll li "qabel (i.e. uzu ta' xkafef) naf li kien idahhal dawn il-pasti imma kien izommhom gol-vann. Izomm il-pasti fil-van kien ilu snin twal ghal madwar ghaxar snin". (fol 81). Giovanni Cassar ma kienx jaghti taghrif lil uliedu x'hidma kien jaghmel.

16. Il-kera zdied mill-1 ta' Awissu 1987. Zdied ghax beda jintuza bhala mahzen, ovvjament bil-kunsens espress tas-sid li kien hu li zied il-kera u baqa' jaccettaha. Il-licenzja hi fuq il-fond u mhix wahda personali. Il-kerrej jiehu r-ricevuta ghand l-Awtorita' bil-'firma' tas-sid u din tohrog il-licenzja fuq il-post. L-aktar sententezi rilevanti ghall-kaz huma 'Bezzina vs Rizzo' (App. Civ. 17/6/94) u 'Zerafa vs Xerxen' (App. Mill-Bord, 13/1/98).

"Il-Qorti tirrikonoxxi li prova determinanti kienet bla dubju temergi mill-fatt jekk il-post de quo kellux licenzja (trading licence) mill-Pulizija jew le".

17. Din il-prova determinanti tirrizulta f'dan il-kaz u hija abbinata mal-ftehim bejn il-mejjet Giovanni Cassar u l-intimat. "It-thejjija" ta' ircevuta fil-ktieb tar-rikorrenti tirreferi ghall-garage/store u mhux garage. Dwar din ma hemm l-ebda dubju ta' tbaghbis jew tahwid.

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom r-rikorrenti jsostnu li:

"..... gie stabbilit li Ganni Cassar qatt ma kien dulcier, izda haddiem il-port kif wara kollox juri t-testment tieghu esebit. Dan hu kkonfermat minn Gorg Vella, xhud ta' l-istess intimat... fil-kontroezami tieghu ... fejn jghid li - In-nannu ta' l-intimat Leli Cassar ma kienx jahdem qaghaq, kien jahdem bhala burdnar, ix-xatt. Il-qaghaq sa mill-bidu kien jahdimhom Leli Cassar".

19. Ghalhekk johrog b'mod aktar lampanti li l-licenzja fuq il-fond harget meta l-intimat inghata minn nannuh permess li mhux

> biss juza l-fond biex iqieghed il-vann imma biex juzah <u>principalment</u> bhala mahzen basta jhallas aktar kera. L-intenzjoni ta' Giovanni Cassar tohrog cara. Jekk l-intimat ghandu post/postijiet ohra fejn jahdem u jahzen ma jbiddilx in-natura tal-fond in kwistjoni.
>
> 20. Billi jirrizulta li l-fond hu 'hanut' skond il-ligi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu li jiehduh lura ghax ghandhom bzonnu.
>
> Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom".

Minn dik l-istess decizjoni appellaw ir-rikorrenti kollha permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fit-8 ta' Marzu, 2001, li bih talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u dan billi tirrespingi l-eccezzjonijet ta' l-appellati u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti u tiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-intimat appellat jigi ordnat jivvaka l-fond in kwistjoni u jaghti l-pussess tieghu lill-appellanti, bl-ispejjez kollha kontra l-appellati.

L-appellati pprezentaw risposta ta' l-appell fit-22 ta' Marzu, 2001, li fiha taw ir-ragunijiet taghhom ghala din il-Qorti ghandha tirregetta dan l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata.

L-aggravji ta' l-appellanti jistghu jigu sintetizzati, fi kliemhom stess, f'dawn it-tlett paragrafi:-

1. Illi l-Bord ghogbu jerga' jiddeciedi kap wiehed miz-zewg kapi li fuqhom giet imsejjsa din il-kawza b'talba ghar-ripresa tal-pussess tal-

fond u b'hekk rega' ma ddecidiex dwar jekk il-fond in kwistjoni dbidlittlux id-destinazzjoni tieghu.

2. Illi t-tieni aggravju, din id-darba fuq il-mertu, huwa li l-Bord ghogbu jiddeciedi illi l-fond inkera ghal diversi skopijiet kummercjali meta gie ppruvat li meta nkera l-garaxx in kwistjoni, l-intenzjoni kienet cara u unika, u cioe' li sid il-fond kera l-imsemmi fond proprju biex jiddahhal go fih van partikolari li jissemma' anke fuq l-istess ricevuta tal-kirja.

3. Illi t-tielet aggravju jirreferi ghall-fatt illi l-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li l-fond in kwistjoni huwa hanut ai termini tal-ligi abbazi ta' timbru ta' kuntistabbli li jahdem fl-ufficcju tal-licenzji tal-pulizija, meta l-ahjar prova dwar jekk qattx kien hemm licenzja favur l-intimat fuq il-fond in kwistjoni qatt ma ngiebet.

Dwar l-ewwel wiehed minn dawn l-aggravji jigi rilevat illi l-kawzali tar-rikors promotorju essenzjalment kienu verament tnejn, u cioe':-

Illi "illi mill-ktieb tar-ricevuti jidher car li l-intimat zied il-kelma "store";

Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-garage.

Issa l-appellanti qeghdin isostnu illi l-Bord naqas li jiddeciedi l-ewwel wahda minn dawn il-kawzalijiet. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan mhux korrett. Infatti l-ewwel Qorti f'certu zmien waslet ghall-konkluzzjoni li l-fond *de quo* kien jikkwalifika bhala hanut peress li kien sa mill-bidu nett

mikri bhala *store* u konsegwentement ma setghax wiehed jitkellem dwar tibdil tad-destinazzjoni stante li l-kirja minn dejjem kienet wahda, u cioe' ta' garaxx/store. Effettivament tista' ssir riferenza ghal parti mis-sentenza appellata li ghaliha anke hemm riferenza fir-risposta ta' l-appell; "meta sar il-ftehim dwar il-fond, il-kirja kienet kif isostni l-intimat: garaxx/store. Jitqieghed van li jaqdi lill-intimat fix-xoghol ta' dulcier, izomm fiha l-bejgha u juza l-fond biex jahzen dak li jaghmel hu u jdur ghal-bejgh. L-uzu predominanti kien dak ta' mahzen".

Minn dan isegwi wkoll illi anke in kwantu din il-kawzali setghet tinvolvi l-allegazzjoni ta' tibdil fir-ricevuti biz-zieda frawdolenti tal-kelma "store", il-kwistjoni giet ampjament deciza mill-Bord fis-sentenza appellata. Ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti certament ma jistax jinghad li l-ewwel aggravju huwa sostnut.

Kwantu jirrigwarda t-tieni aggravju din il-Qorti, bejn l-opzjoni li tirriproduci jew tghid x'inhuma l-argumenti ta' l-appellant in sostenn tieghu, u mbaghad tikkonfutahom, u dan li ser jinghad, dehrilha li l-kaz hu tali li hu aktar opportun jigi rilevat dan li gej. Infatti din il-Qorti ezaminat is-sottomissjonijiet kollha li hemm fir-rikors ta' l-appell bin-numru 2 u jidhrilha li dawn huma sottomissjonjiet debboli u fragli kemm jista' jkun u taht ebda cirkostanza m'huma tali li jistghu iwassluha biex jiskossaw il-konvinzjoni li ffurmat fil-kors ta' l-ezami ta' l-atti processwali

li d-decizjoni tal-Bord tal-Kera hija msejjsa tajjeb ferm u li taht ebda crkostanza ma timmerita li tigi disturbata.

L-istess jinghad kwantu jirrigwarda t-tielet aggravju. Huwa veru li ma ngiebux provi ulterjuri dwar il-licenzja favur l-intimat, pero', in realta', anke l-istess Lola Cassar, meta xehdet, ma halliet l-ebda dubbju dwar l-ezistenza ta' din il-licenzja u l-konoxxenza taghha u tar-rikorrenti l-ohra ta' dan.

Din il-Qorti ezaminat l-atti kollha processwali kif inghad, u jidrilha li fid-dawl taghhom, tas-sentenza appellata, kif ukoll tar-rikors ta' l-appell u r-risposta ta' l-appell, it-tnejn ezawrjenti, m'ghandhiex ezitazzjoni li tghaddi biex tiddikjara li taqbel perfettament ma' l-apprezzament li ghamel il-Bord. Konsegwentement sejra tichad l-appell odjern.

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

Dep/Reg

mm