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 11

Rikors numru: 148/95

Pauline Vella

vs

Francis Xavier Aquilina

Il-Qorti,

Ir-Rikors Promotur

Ir-rikorrenti Pauline Vella pprocediet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-segwenti rikors kontra l-intimat li bih talbet li tirriprendi pussess ta' zewg fondi lilu mikrija.

"Pauline Vella fejn esponiet:

1. Illi l-esponenti kienet kriet lill-intimat il-fond 145A, St. Bartholomeo Street, Qormi, bhala garaxx u l-fond 145B fl-istess triq bhala Laundry bil-kera annwu komplessiv ta' tlieta u tletin lira (Lm33) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fit-2 ta' Marzu 1996.

2. Illi l-esponenti ghandha bzonn dawn il-fondi ai termini tal-artikolu 13 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-imsemmija fondi bin non uso stante li ilu ghal zmien konsiderevoli ma juzhomx u jzommhom maghluqin.

4. Illi inoltre l-intimat ikkaguna hsarat konsiderevoli fl-istess fondi.

5. Illi dan l-agir tal-intimat jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u jintitolaha li tirriprendi l-pussess tal-fondi de quo.

TALBU li dan il-Bord sabiex joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fondi de quo fi zmien qasir u perentorju u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi il-pussess tal-istess fondi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-15 ta' Settembru 1995 kontra l-intimat."

<u>Risposta</u>

L-intimat hekk eccepixxa t-talbiet attrici:

"1. Illi qabel xejn ghandu jinghad illi hawn si tratta ta' zewg kirjiet distinti u separati u dak li japplika ghal

wiehed mhux necessarjament japplika ghall-iehor. Tant, illi fil-kaz tal-fond 145B, dan kien gie mikri lill-esponent mhux mir-rikorrenti izda mill-awtur taghha. Ghaldaqstant, il-Bord ghandu jidderigi lir-rikorrenti f'dan ir-rigward..

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond 145B gie originarjament mikri lill-esponent mill-awtur tar-rikorrenti u mhux minnha. Dan gie mikri ghall-uzu bhala 'store' u mhux bhala 'laundry' kif tghid ir-rikorrenti. Sussegwentement, l-esponent xtaq jikkonverti dan l-uzu ghal dak ta' laundry u talab u nghata permess apposite minghand l-awtur tar-rikorrenti, li allura kien sid il-kera. Difatti, sid il-kera kien qal lill-esponent, illi seta' juza l-fond kif ried, 'basta thallas il-kera'. Aktar tard, l-esponent ma baqax jaghmel uzu mill-fond bhala laundry u rega' beda juzah bhala store skond il-kirja originali. F'dan kollu, ir-rikorrent ma kellha x'taqsam xejn ghaliex ma kinitx ghadha hadet il-proprjeta' f'idejha. Ghaldaqstant issa ma tistax tippretendi illi tiddetta hi x'kienet id-destinazzjoni originali tal-fond 145B.

3. Illi dwar il-fond 145A, dan gie ukoll mikri bhala 'store' u mhux bhala 'garage'. Tant huwa hekk, illi l-istruttura tal-fond hija tali illi tikkonsisti f'intrata, bitha u xi zewgt ikmamar u lanqas biss tippresta ruhha li tissejjah 'garage'. Dan il-fond baqa' fil-fatt jintuza bhala store u ghadu jintuza hekk sal-lum.

4. Illi mhux veru li l-esponent biddel id-destinazzjoni tal-fondi. Huwa kien juzhom hekk kif deskritt hawn fuq u ma biddilx id-destinazzjoni taghhom, jekk mhux bil-permess esperss ta' sid il-kera. Fil-fatt sal-gurnata tal-lum huwa ghad ghandu diversi ingenji fil-fondi fosthom antikitajiet, ghamara, makkinarju u oggetti ohra.

5. Illi l-esponent ma kkaguna l-ebda dannu fil-fondi lilu mikrija.

6. Illi di piu, r-rikorrenti baqghet taccettta l-kera taz-zewg fondi sa Settembru 1995 u kwindi, hija baqghet taccetta t-termini tal-kera u tirrikonoxxi lill-espont bhala kerrej legittima u ma tistax titlob l-izgumbrament tieghu.

7. Ghalhekk it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez."

Decide

B'sentenza tat-30 ta' Jannar 2001 il-Bord iddecieda l-kawza billi laqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat u cahad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjes kontriha.

Motivazzjoni tas-Sentenza Appellata

Il-Bord hekk immotiva s-sentenza tieghu:

"1. l-ewwel li jrid jigi deciz hu jekk ir-rikors huwiex, kif jeccepixxi l-intimat, "ta' zewg kirjiet distinti u separati" minn xulxin.

2. Fl-ewwel paragrafu tar-rikors jissemmew zewg fondi.

a. 145A, Triq San Bartolomew Hal Qormi mikri bhala garage.
b. 145B, Triq San Bartolomew Hal Qormi mikri bhala laundry.

3. It-talba ghall-izgumbrament hija dwar iz-zewg fondi.

4. Fix-xhieda taghha r-rikorrenti tghid li qed titlob ir-ripreza tal-fond 145B li skond hi hija laundry. Tghid li ghandha fond iehor bin-numru 145A li jmiss ma' l-iehor. Tghid li wirtithom it-tnejn minghand certa Bibjana Borg.

5. Il-Bord ihoss li ghandu jistrieh aktar fuq ix-xhieda ta' l-intimat li fl-ahhar mill-ahhar ifisser lid-dettal dak li taccenna ghalih ir-rikorrenti: Il-fondi gew mikrija separatament, fi zminijiet differenti. Zewg kirjiet: in-numru 145A, Triq San Bartolomew bi hmistax –il lira fis-sena u in-numru 145B, Triq San Bartolomew bit-tmistax il-lira fis-sena. Il-partijiet ma jaqblux dwar l-uzu tal-fondi imma jaqblu li l-ewwel inkera l-145B u wara l-145A. Illum il-fondi huma t-tnejn tar-rikorrenti. Jista' jkun li fil-fond 145A qabel ma nkera lill-intimat kien hemm fih xi hadd iehor. Il-fondi m'humiex imniffda ma' xulxin. Il-qaghda ma titbiddilx billi l-intimat jibghat cheque ta' Lm33 fis-sena ghaz-zewg fondi u ma jirceviex ricevuti.

Ghalhekk jirrizulta li r-rikors hu dwar zewg kirjiet distinti u separati ta' zewg fondi mikrija ghal ghanijiet differenti. Fir-rikors stess fond huwa deskritt bhala 'garage' u l-iehor bhala laundry. Li hemm l-istess hu s-sid.

Ghalhekk, kif maghmula, t-talba ma tistax tregi.

Il-Bord jilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat u jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Ir-rikorrenti appellat minn din is-sentenza bis-segwenti

aggravju li ser jigi rapportat testwalment ghax dan jiffacilita' l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

"*Illi fis-seduta tas-sitta ta' Gunju 1996 kif jidher mill-verbal a fol. 4 u 5 tal-process kif rikostruwit permezz ta' fotokopja mill-prime note u li ta' l-istess verbal qed tigi ezebita kopja bhala Dok. A hemm miktub, fost affarijiet ohra, is-segwenti jew almenu kliem bl-istess sinjifikat:*

…..Ir-Rikorrenti permezz ta' l-Avukat difensur taghha qed tirrinunzja ghall-effetti tar-rikors fejn jirreferi ghall-fond numru 145A u qed izomm ferm dan ir-rikors ghal rigward tal-fond 145B bil-kera annwu ta' Lm18-il lira ………

Illi sfortunatament dan il-process kien ghamel zmien twil mitluf u meta gie rikostruwit, fuq talba ta' l-istess Bord kif jidher mill-ittra tal-24 ta' April 2000, ezebita bhala Dok. B, ma dahlitx kopja dattilografata ta' dan il-verbal izda biss kopja fotostatika tal-prime note b'kitba li ma tinqarax malajr.

Illi b'sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera, preseduta mil chairman Magistrat Dr. Joseph Cassar flok il-Chairman originali li kien il-Magistrat Dennis Montebello u li kien sema' l-provi kollha, iddecieda li jilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat fis-sens li kienu zewg kirjiet distinti u separati u cahad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjes stante li t-talba kif maghmulha dwar zewg kirjiet distinti ma tistax tregi.

Illi l-esponenti hasset ruhha aggravat minn din is-sentenza u qieghed ghalhekk tinterponi appell.

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-Bord injora ghal kollox, il-verbal a fol. 4 u 5 tal-process fejn ir-rikors promotorju gie limitat mir-rikorrenti ghal fond ***145B*** *biss. B'dan il-mod l-eccezzjoni ta' l-intimat kienet giet sorvellata u l-Bord ma kellux izjed jiehu konjizzjoni taghha.*

Fil-fatt tant hu hekk li r-rapport tal-membri teknici tal-Bord a fol. 25 u 26 tal-process huwa biss dwar il-fond 145B. Dana ovvjament ghaliex ir-rikors kien kif inghad fuq gie

> *limitat ghal dan il-fond biss. Dan jirrizulta wkoll minn atti ohra fil-process, specjalment in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-intimat. Dana apparti l-fatt li r-rikorrent kienet ipprezentat rikors iehor fil-21 ta' Gunju 1996 dwar il-fond l-iehor 148A u dan ir-rikors bin-numru 99B/1996 huwa differit ghas-sentenza quddiem l-istess Bord ghas-7 ta' Frar 2000.*"

B'risposta ghar-rikors ta' l-appell l-appellat Francis Xavier Aquilina rrimetta ruhu ghall-gudizzju ta' din il-Qorti pero' minghajr pregudizzju f'kaz illi t-talba ghar-revoka tas-sentenza appellata tigi milqugha, jkun opportun li l-atti ta' dan ir-rikors jigu ritornati quddiem il-Bord sabiex jiddeciedi l-kaz skond il-ligi.

Din il-Qorti ezaminat sewwa l-atti processwali u tifhem illi s-sentenza appellata hi verament il-frott tac-cirkostanza illi l-process li ilu pendenti quddiem il-Bord sa mill-1995 ghamel zmien twil mitluf u effettivament ma kienx a disposizzjoni ta' l-istess Bord meta gie biex jiddelibera s-sentenza u dan certament zgur mhux fl-original tieghu ghalkemm, kif inghad fl-istess rikors ta' l-appell, il-process kien gie rikostruwit. Il-verbal registrat fis-seduta tas-6 ta' Gunju 1996 li ghalih hemm riferenza preciza fir-rikors ta' l-appell effettivament jirrispondi w ukoll jinnewtralizza l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat dwar l-ezistenza ta' zewg kirjiet ghal zewg fondi mikrija separatament u maghmulha fi zminijiet differenti. Kirja tan-

numru 145A, Triq San Bartolomew bi hmistax-il lira Maltin (Lm15) fis-sena u kirja ohra tal-fond 145B fl-istess triq bil-kera ta' tmintax-il lira Maltin (Lm18) fis-sena. Dan il-fatt, ribadit fl-eccezzjonijiet imma wkoll accennat fl-ewwel premessa tar-rikors promotur, jiggustifika l-konkluzzjoni tal-Bord illi kien jirrizulta li t-talba kienet dwar zewg kirjiet distinti u separati ta’ zewg fondi mikrija ghal ghanijiet differenti. Ma kienx allura korrett li jinghad illi l-kera kien wiehed uniku, annwu u komplessiv ta' tlieta u tletin lira Maltin (Lm33) fis-sena. Ir-rikors kif kien ma setax allura jregi.

Meta pero' fil-verbal tas-6 ta' Gunju 1996 ir-rikorrenti rrinunzjat ghall-effetti tar-rikors fejn dan kien jirreferi ghall-fond numru 145A u zamm ferm l-istess rikors ghar-rigward tal-fond l-iehor, il-posizzjoni giet rettifikata fir-rigward ta' dak il-fond li dwaru t-talba baqghet tregi. Ma kienx hemm allura raguni ghaliex l-atti ma kellhomx jigu salvati fit-termini ta' dan il-verbal. Effettivament il-Bord hekk deherlu li kien gust li jsir u in fatti hu ndirizza lir-rikorrenti biex tressaq il-provi taghha fir-rigward tal-fond numru 145B mikri, kif jinghad fir-rikors promotur, bhala *laundry* lill-intimat. Effettivament meta xehdet ir-rikorrenti Pauline Vella fis-seduta tas-6 ta' Gunju 1996 ix-xhieda taghha kienet kollha kemm hi ndirizzata biex tiggustifika t-talba

taghha ghar-ripreza ta' dan il-fond u korrettement l-ebda riferenza ma saret fir-rigward tal-fond l-iehor li dwaru hi kienet irrinunzjat it-talba taghha.

Jirrizulta wkoll mill-atti illi l-membri teknici tal-Bord, l-A.I.C. Frederick Valentino u l-A.I.C. John Sciberras, kienu ben konxji minn din il-limitazzjoni tat-talba tar-rikorrenti ghall-fond mikri biex fih jigi gestit *laundry* tant illi r-relazzjoni taghhom hi kollha kemm hi fir-rigward ta' dan il-fond u l-ebda mensjoni ma hemm fih tal-fond l-iehor. L-istess jista' jinghad fir-rigward tan-nota ta' l-osservazzjonijiet prezentata mill-intimat. Jidher ghalhekk illi l-aggravju ta' l-appellant hu fondat billi s-sentenza appellata hi l-frott ta' zball genwin rizultanti mic-cirkostanza tat-telfien tal-process u wkoll mil-fatt li nbidel ic-Chairman tal-Bord li Jirregola l-Kera meta l-kawza kienet diga' thalliet ghas-sentenza. Hu allura l-kaz illi s-sentenza tigi annullata u l-atti, kif sewwa talab l-appellat, rimessi lill-Bord biex dan jerga' jiehu konjizzjoni tal-provi migbura, jiddelibera u jiddeciedi fuq it-talba fir-rikors promotur limitatament ghall-fond numru 145B, St. Bartholomeo Street, Qormi, u dana kif verbalizzat fis-seduta tas-6 ta' Gunju 1996.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi milhuq u s-sentenza appellata dikjarata nulla u bla effett fil-ligi, l-atti qed jigu rimessi lill-Bord biex dan jiehu konjizzjoni taghhom fid-dawl tal-verbal tas-6 ta' Gunju 1996, jiddelibera dwar ir-rizultanzi u jiddeciedi t-talba fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet moghtija.

L-ispejjez ta' din l-istanza kellhom ikunu a karigu ta' l-appellanti, bl-applikazzjoni tal-principju *error judicis, error partis*.

Deputat Registratur

rf.