# 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 12**

**Rikors numru: 104/97**

**Victor Licari**

**vs**

**Anthony Portelli**

**<u>Is-Sentenza Appellata</u>**

Fis-7 ta' Frar 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi li biha r-rikorrent talab ir-ripreza ta' fond garage mill-pussess ta' l-intimat.

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent wara li qal li:

1. huwa jikri lill-intimat il-garage numru erbgha (4) fi tlieta (3), Triq Birkirkara, San Giljan versu l-kera ta' tnejn u sebghin lira

(Lm72) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza li jmiss fl-1 ta' Awissu 1997;

2. l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond (zieda awtorizzata b'digriet tal-11 ta' Marzu 1998);

3. huwa ghandu bzonn tal-garage ghall-uzu tieghu u tal-membri tal-familja tieghu;

Talab li jigi awtorizzat jerga' jiehu f'idejh il-garage fuq imsemmi numru erbgha (4) fi tlieta (3), Triq Birkirkara, San Giljan.

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn intqal li:

1. Preliminarjament ir-rikors promotur huwa null stante li ma jsemmiex id-data ta' meta taghlaq il-kirja.

2. Illi minghajr pregjudizzju ghall-premess fil-mertu t-talba tar-rikorrent hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li:

(i) adjacenti mal-fond mertu tal-kawza r-rikorrenti ghandu diversi garaxxijiet ohra proprjeta' tieghu;

(ii) m'hu veru xejn li r-rikorrent ghandu bzonn il-garaxx in kwistjoni ghalih jew xi membru tal-familja tieghu; salvi eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra d-digriet tieghu tal-11 ta' Marzu 1998 li bih zdied fir-rikors il-kliem "l-ewwel skadenza li jmiss fl-1 ta' Awissu 1997 u zdiedet il-kawzali - illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti.

Ra l-verbal tad-9 ta' Jannar 2001;

Ikkunsidra:

1. Illi l-eccezzjoni preliminari giet sanata bid-digriet fuq imsemmi u meta regghet tqajjmet u tressqu noti ta' osservazzjonijiet il-Bord cahadha b'sentenza tal-15 ta' Frar 2000.

2. Illi l-ewwel kawzali tar-rikorrent hi bdil ta' destinazzjoni. Kif imxiet il-kawza r-rikorrent bi bdil ta' destinazzjoni qed ifisser non-uso. Il-partijiet jaqblu li l-fond inkera biex fih titqieghed karozza

privata. Ir-rikorrent jorbot din il-kawzali mal-fatt li l-intimat kien joqghod f'appartament formanti parti mill-istess blokk li fih hemm il-garaxx. Il-proprjeta' hi kollha tieghu. L-intimat snin ilu mar joqghod f'116, Triq il-Mediterran, Pembroke (fol. 12). Mic-cedoli ta' depozitu a fol. 13-17 jirrizulta li l-indirizz ufficjali ta' l-intimat sa Marzu 1997 kien f'San Giljan. F'Frar 1998 l-indirizz hu f'Pembroke (dokumenti esebiti mir-rikorrent). Jghid ukoll li l-karozza la tkun fil-garage u lanqas fil-bitha fejn hemm l-appartamenti. Izid li l-intimat fil-fond

"forsi jzomm xi bicca mutur jew xi bicca dghajsa kien qal". (fol. 45-48).

3. a. L-intimat ighid li ghandu zewg karozzi u mutur. Mistoqsi fejn ihallihom ighid:

"Wahda quddiem il-bieb tieghi u l-ohra gieli tkun fil-garage hemm hekk (fond in kwistjoni) u gieli ma tkunx. Pero' fil-garage ghandi vettura ohra jiena, ghandi mutur".

b. Qabel ma ha l-garage hu, dan kien ghand ohtu u hu kien izomm dghajsa fis-snin 1975-1976. Il-garaxxijiet l-ohra kiber il-haxix quddiemhom imma quddiem tieghu le.

4. Waqt il-kontro-ezami wiegeb hekk:

"Avukat: Kull meta tuzah dan il-garage inti?
Intimat: Sikwit.
Avukat: Sikwit kemm?
Intimat: Biex inkun ezatt ma nistax nghid pero' meta jkolli bzonn il-karozza z-zghira mmur ghalih, bhalissa l-karozza z-zghira mhux qieghdha hemmhekk ghax marritli l-cable tal-clutch, u ghandi l-mutur hemmhekk, mutur Yamaha.
Avukat: Meta jkollok bzonn taghmel il-karozzi u l-mutur kif taghmel: Toqghod Pembroke, x'taghmel?
Intimat: Meta jkolli bzonn il-mutur, immur bil-karozza, nhalli l-karozza hemm hekk u ninzel bil-mutur, imbaghad il-mutur nerga' ntellghu fil-ghaxija. Jiena nahdem bhala fotografu...
Avukat: U ghall-vettura li qed tghid iddahhalha hemm?
Intimat: Meta jkolli bzonn dik il-vettura niehu l-mara mieghi u tnizzilha hi."

5. Mix-xhieda moghtija quddiemu l-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li l-garage mhux jintuza. L-intimat bidel ir-residenza tieghu u l-garage m'ghadux juzah. Il-Bord ma jistax jistrieh fuq ix-xheida ta' l-intimat li jaghmel tahwida shiha biex minghalih juri li l-garaxx qed jintuza.

Billi l-intimat mhux qed juza l-fond u n-nuqqas ta' uzu jfisser bdil ta' destinazzjoni tal-fond, il-Bord jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali (u ghalhekk m'hemmx htiega li jidhol fil-kawzali l-ohra) u jawtorizza ir-rikorrenti jirriprendi pussess tal-fond/garage numru erbgha fi tlieta, Triq Birkirkara, San Giljan. Ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat."

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

L-intimat appella minn din is-sentenza. L-appell fih zewg aspetti, dak fil-meritu u l-iehor procedurali. L-appell fil-meritu huwa fis-sens illi l-Bord kien ghamel apprezzament zbaljat tal-provi prodotti stante illi ma kienx jirrizulta li kien hemm xi bidla fid-destinazzjoni tal-fond. Filwaqt li kien veru illi l-appellant ma kienx ghadu jabita fil-blokk ta' appartamenti li hemm magenb il-garaxx in kwistjoni u mar ighix f'Pembroke, gie effettivament pruvat illi l-garaxx baqa' jaghmel uzu minnu u kien qieghed izomm fih vettura u mutur. Ma kienx hemm wisq boghod bejn ir-residenza gdida ta' l-appellant mill-garaxx in kwistjoni. L-aggravju fil-meritu hu allura wiehed dwar l-apprezzament tal-provi. Hu risaput li din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax minghajr raguni valida u impellanti l-apprezzament li jkun ghamel l-Ewwel Tribunal tal-provi migbura quddiemu, dan proprju ghaliex dak il-gudikant ikollu l-opportunita' illi jisma' x-xhieda *viva voce* u li allura jevalwa sewwa l-komportament taghhom fil-pedana kemm fl-ezami kif ukoll fil-kontro-ezami. Il-kaz taht ezami kien proprju l-komportament ta' l-intimat meta xehed, l-incertezza

fil-mod kif iddepona w in-nuqqas ta' konvinzjoni fil-kontenut tad-deposizzjoni illi kkonvinca lill-Bord illi l-verzjoni tieghu la kienet kredibbli u lanqas attendibbli. Il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni illi l-garaxx ma kienx qed jigi utilizzat mil-appellant u kien effettivament abbandunat. Din il-Qorti ma tarax ghaliex ma ghandhiex tasal hi wkoll ghall-istess konkluzzjoni. In-*non uso* ta' fond lokat gie ekwiparat mill-awturi u mill-gurisprudenza ghal tibdil fid-destinazzjoni tieghu u dan necessarjament iwassal ghall-inevitabbli konkluzzjoni illi r-rikorrent sostna l-ewwel kawzali ghat-talba tieghu.

Accertat it-tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens espress jew tacitu tas-sid, dik kienet raguni bizzejjed biex il-Qorti tawtorizza r-ripreza tal-fond u ma kienx mehtieg illi jigi nvestigat it-tieni aggravju, dak cioe' tal-bzonn li kellu s-sid li jiehu lura l-garaxx ghall-uzu tieghu u tal-membri tal-familja tieghu. Fil-meritu allura l-appell jirrizulta infondat.

L-aggravju procedurali imbaghad ma jidhirx sostnut fil-ligi, principalment ghaliex l-appellant jidher li qieghed jipprova jiggranfa ma' skorrettezzi sekondarji procedurali biex jakkampa nullitajiet illi l-ligi fil-verita' ma tiprospettax. L-appellant jilmenta, per ezempju, illi kien il-kaz li tigi ddikjarata n-nullita' tas-sentenza moghtija mill-Bord ghaliex wara d-digriet tal-11 ta' Marzu 1998 li permezz tieghu giet awtorizzata iz-zieda fir-rikors tal-kliem "*l-ewwel skadenza li jmiss fl-1 ta' Awissu 1997*" u

zieda ta' kawzali (bdil fid-destinazzjoni tal-fond) dak ir-rikors kif korrett ma kienx rega' gie notifikat lilu. Dan l-aggravju hu manifestament insostenibbli ghaliex mill-atti jirrizulta illi r-rikors promotur kif emendat kien gie effettivament notifikat mill-gdid lill-appellant ftit wara s-seduta tal-11 ta' Marzu 1998 u dana jista' jigi verifikat mir-riferta ta' l-ufficjali tal-Qorti.

Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-appellant di fatti qieghed jinterponi appell mis-sentenza in parte moghtija mill-Bord fil-15 ta' Frar 2000 li biha cahdet l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-appellant tan-nullita' tar-rikors promotur billi dan ma jsemmix id-data ta' meta taghlaq il-kirja. Dik is-sentenza kienet inghatat fuq il-motivazzjoni "*Illi bid-digriet tal-11 ta' Marzu 1998 gie sanat ir-rikors (promotur) u l-Avukat ta' l-intimat* <u>*irrimetta ruhu*</u> *u l-proceduri komplew u l-intimat gie notifikat bir-rikors kif korrett. Illi l-Bord f'dan l-istadju ma jistax hlief jikkonsidra bhala vessatorju t-tqajjim mill-gdid ta' l-eccezzjoni ta' l-intimat.*" Din il-motivazzjoni hi certament wahda korretta u ben fondata fid-dritt. Fil-waqt li hu minnu illi skond l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 rikors li permezz tieghu sid jitlob li jiehu lura l-pussess ta' fond mikri fit-tmiem tal-kiri <u>ghandu</u> jsir skond il-formola "B" ta' l-Iskeda u li minn din il-formola jirrizulta li wiehed mir-rekwiziti huwa l-indikazzjoni ta' <u>meta jaghlaq il-kiri li jkun miexi</u>, din il-Qorti ma tistax taqbel illi dan it-taghrif kien mehtieg li jitnizzel fir-rikors quddiem il-Bord *ad validitatem* fis-sens illi nuqqas f'dan ir-rigward kien iwassal

ghan-nullita' tar-rikors. Wisq anqas tista' taqbel li tali nuqqas ma setax ikun sanat b'korrezzjonijiet awtorizzati mill-Bord *a tempo debito*. Wiehed ma jistax ma jinnutax illi meta l-ligi timponi illi fir-rikors kellu jsir skond il-formola fl-Iskeda, dan ma kienx necessarjament ifisser illi kellha tigi segwita bi precizjoni d-dicitura fih indikata. Kien bizzejjed illi r-rikors stess ikun fih dawk l-elementi mehtiega biex il-Bord ikun jista' jipprocedi bis-smiegh tat-talba u ma kienx eskluz illi r-rikors promotur ikun possibbli li jigu awtorizzati l-korrezzjonijiet biex proprju jipprecizaw elementi li jkunu neqsin jew mhux daqstant cari.

Dan *multo magis* jista' jsir wara l-emendi li saru ghall-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili bl-Att Numru XIV tal-1995 li kienu jinkludu whud immirati proprju biex jissimplifikaw il-proceduri, inaqqsu n-nullitajiet u jirriducu l-formalizmu. Jinghad ukoll illi z-zieda awtorizzata tad-data meta kienet taghlaq l-iskadenza li jmiss mhux biss ma kenitx tbiddel fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-meritu tal-kawza (Artikolu 175 (1) tal-Kap. 12) imma kienet tinkludi informazzjoni li kienet ben nota lill-kontendenti u kienet semmai mehtiega biss biex tiffacilita' t-trattazzjoni quddiem il-Bord. Dan l-aggravju qed jigi ghalhekk respint. L-appell allura ma jirrizultax sostnut.

Ghal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant b'dan li t-terminu ta' l-izgumbrament determinat fis-sentenza appellata ghandu jibda jiddekorri millum.

Deputat Registratur

rf.