QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 22 ta' Frar, 2002.

Numru

Rikors numru 180/98 JC

Carmel u Mary konjugi Ellul

vs

Joseph u Marianna Luciana konjugi Galea u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2000 l-isem Marianna gie mibdul bl-isem Marina

Il-Qorti;

<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan hu appell interpost mill-intimati appellanti minn decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Settembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi li kienet tghid hekk :

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu :

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond 15, St. Publius Street, Floriana, versu l-kera ta' hamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem ;

Illi l-intimati ma ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni u di piu' ikkawzaw kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante in non-uso tal-istess ;

Illi aktar minn hekk, l-istess intimati kkawzaw hsarat konsiderevoli fil-fond de quo ;

Illi dawn huma ragunijiet bizzejjed fil-ligi li jintitola lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghdin ghar-ragunijiet fuq imsemmija bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond 15, St. Publius Street, Floriana, u tipprefiggi zmien qasir u perentorju li minnu ghadhom jizgombraw l-istess intimati.

Ra r-risposta ta' l-intmati :

Illi mart Joseph Galea ma jisimiex Marianna Luciana kif indikat izda Marina Luciana u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-fond *de quo* huwa wzat minn zewgha ghan-negozju tieghu personali.

Illi l-intimat Joseph Galea juza l-fond 15, St. Publius Street, Floriana, regolarment bhala mahzen (store) ghan-negozju tieghu ta' bazaar u haberdashery gestit mill-fond numru 2999, Triq San Pawl, Valletta.

Illi l-fond kien inkera ghal dan l-iskop minn missieru li kien jismu Joseph Galea wkoll minghand is-sid precedenti Mario Cesareo ftit wara t-tieni gwerra li kien mill-bidu nett juzah bhala mahzen u l-intimat Joseph Galea ilu juzah ghal dan l-istess skop ghal izjed minn ghoxrin sena.

Illi mhux minnu li l-intimati ghamlu hsara konsiderevoli fil-fond.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tad-19 ta' Jannar 2000 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Pace.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra l-verbal tal-11 ta' Lulju 2001.

Ikkunsidra,

1. Dwar l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati ma tressqu l-ebda provi minnhom u ghalhekk qed tigi michuda. Jinghad ukoll li fit-trattazzjoni bil-fomm ma ssemmiet xejn. L-isem "Marianne" gie sostitwiet bl-isem "Marina" fl-atti kollha (fol 52).

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li

"L-intimati ma ghadhomx jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni u di piu ikkawzaw kambjament fid-destinazzjoni tal-fond stante in non-uzu ta' l-istess."

3. Il-fond inkera minn certa Mary Cesareo lil missier l-intimat bis-sahha ta' kitba tat-8 ta' Awissu 1961 (fol 9). Ir-rikorrenti xtraw il-post ghall-habta tal-1998 (fol 21) u l-fond kien ilu f'idejn l-intimati mill-1976. Bejn Cesareo u l-intimati kienu ghaddejjin xi trattattivi ghal bejgh tal-fond.

4. Fl-iskrittura msemmija ma jinghadx bhala x'hiex inkera l-fond imma jirrizulta li ilu snin mikri bhala <u>'mahzen'</u> u l-kera dejjem giet accettata.

5. Ir-rikorrenti joqghodu biswit l-intimati u ghandhom kantina taht il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent Carmel Ellul xehed li l-fond ma jintuzax jew ma tantx jintuza (fol 21). L-intimat ammetta mieghu li kien ilu tmien snin ma jinfetahx – seduta 3 ta' Novembru 1999 (fol 22). Ir-rikorrent li ilu joqghod hemm qrib it-tletin sena stqarr li l-intimat qatt ma gab merkanzija (fol 22). Barra ritratti tal-faccata tal-fond u l-istat tieghu esebixxa ohrajn dwar ix-xhieda tieghu li wara li gie prezentat ir-rikors l-intimat hareg hames trakkijiet, u li dak li gerrew ittiehed fil-mizbla tal-Maghtab (fol 8,18,22) minn certu John Ebejer li joqghod Birkirkara.

6. John Ellul gie prodott bhala xhud mir-rikorrent. Minkejja li jghid li ma jafx hafna affarijet qal li tlett darbiet zgur garr affarijiet lejn il-Maghtab : Kontradizzjonijiet ma jonqsux :

(i) Kellu affarijiet tajbin u kellu affarijiet hziena wkoll. Il-hziena ghabbejthom u gieli kont naqbad xi kaxxa kont nahsibha hazina, kien jghidli le, dik affarijiet tajbin fiha (fol 36).

(ii) Jiena ma kontx noqghod niftah il-kaxxi biex nara x'fihom. Imma gieli jkun hemm affarijiet ta' hajt u hekk, f'dana impossibbli tiftah il-kaxxi kollha biex tara x'fihom. Jiena nghabbi, mmur il-Maghtab u daqshekk (fol 37).

(iii) "Jiena kull ma kont nara, nidhol nghidlu x'ghandna ghar-rimi, jghidli dawn il-kaxxi 'l hawn hekk u mhux l-ewwel darba li qbadt kaxxa, jghidli le, ghax dik tajba, jien fejn ikun naf." (fol 40).

(iv) In kontro-ezami jghid li qatt ma ha affarijiet lejn id-dar ta' l-intimat, ix-xoghol li kien ghar-rimi ghal Maghtab kien isibu fuq barra tal-mahzen.

7. Philip Micallef li jahdem xoghol tal-Festa quddiem il-fond jiftakar il-fond dejjem maghluq u "dan l-ahhar" (seduta 15 ta' Gunju 1999) l-intimat zebgha l-bieb, dar il-faccata u nehha xi affarijiet mill-mahzen (fol 12–13).

8. Jesmond Micallef, tewmi ma' Philip Micallef, li xehed fl-istess seduta ra xi kaxex jingarrew fuq trakkijiet. X'fihom ma jafx (fol 13-14). L-istess jghid Stephen Tonna prodott ukoll mir-rikorrenti (fol 14-15).

9. Louise Agius, prodott mis-sid Cesareo jghid li meta mar fil-fond xi sena qabel ma xehed (seduta 15 ta' Gunju 1999 – fol 15-16),

"sibt merkanzija imma din kienet ta' tip obsolit u mbarrazz".

10. Mal-korporazzjoni ta' Ilma l-post hu registrat bhala kummercjali. Qari tal-konsum ma jsirx ghax il-post jinsab maghluq. Il-kontijiet huma stimi. (Xhieda Anthony Bonello fol55-56). Xhieda li ma tiswiex ghall-ezitu ahhari.

11. Henry Agius isemmi l-istat hazin tal-post qabel ma nbiegh minnu u ohrajn lir-rikorrenti : bhala kostruzzjoni, hmieg, affarijiet mitfughin. Mar biss darba fil-post. Meta inbiegh mill-prezz ma tnaqqasx xejn minhabba l-hsara (fol 56-60).

12. L-itimati ressqu bhala xhud lil Emanuel Falzon impjegat maghhom sa erba' snin ilu. Ftit stramb li x-xhud ma jafx li kien hemm hsara fil-fond imma jaf li kien hemm merkanzija. Wara fuq mistqosija tal-Bord x'kienet din il-merkanzija jwiegeb dwar x'kien jinbiegh minn hanut li min kien ihaddmu ghandu l-Belt.

13.a. L-intimati xehed li ghandu hanut Triq Sant Pawl il-Belt minn fejn ibiegh "haberdashery u toys" li jinzammu fil-fond. Dwar ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti jghid li kien inehhi "imbarazz". Ifisser il-kelma "imbarazz".

"Certi affarijiet, ghax ridt nimporta certi affarijiet, ghax ridt naghmel spazju wkoll."

b. L-ewwel jghid li nehha "l-imbarazz" waqt il-kawza kif gieli nehha qabel. Fl-istess nifs jghid :

"M'iniex cert jekk hux qabel jew fl-istess kawza, ma nafx."

c. Qabel kien qal li l-istore jiflah :

"Hafna affarijiet ghax il-Periti qalu ikolli mbarazz, vera kullimkien ikolli mbarazz ghax certu affarijiet ma tbighhomx, jibqghu hemm, imbaghad ghada, pitghada tigi d-daqqa taghhom. Pero' mpurtajt certu xoghol ukoll fih. Ghalkemm is-Sur Ellul qatt ma rani ndahhal xoghol ……….

d. Ix-xhieda tieghu turi li jigi jaqa' u jqum minn dak li jigri/gara fil-fond. Jekk kien hemm hsarat kif jigri jaqa' u jqum u jhalli kollox ghaddej (ara xhieda tal-intimat a fol 110-117)

Dwar hsara sar rapport ex-parte mill-Perit Rene' Buttigiet li ghandu kull jedd jaghmel rapport imma minghajr ma jitfa' lwien imdallma fuq il-Periti tal-Bord li forsi ghamlu xi kummenti li ma jaqghux fil-qasam taghhom.

14. Jirrizulta li l-fond in kwistjoni mikri ghall-hazna ta' affarijiet kummercjali mhux qed jintuza ghalhekk. Mahzen fil-kelma ta' kuljum mhux hanut li biex jintuza jrid jiftah ghall-klijenti. Imma fil-kaz li ghandu quddiem il-Bord, fil-mahzen ghal snin tqieghed biss imbarazz. L-intimati waqt il-proceduri ipprovaw jirrangaw bili jnehhu l-imbarazz u jaghtu dehra suret in-nies lill-faccat tal-fond. Imma dan ma jistax jehlishom mid-dmirijiet taghhom ta' kerreja li juzaw il-fond ghad-destinazzjoni li ghalih kien mikri – fond fejn tinhazen merkanzija (Ara Appell mill-Bord "Fava vs Computime Limited" 25 ta' Frar 2000).

15. Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali m'ghandux htiega li jikkonsidra l-kawzali l-ohra.

Billi l-fond mhux qed jintuza bhala mahzen u non-uzo jekwivali ghall-bdil ta' destinazzjoni il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jiehdu lura f'idejhom il-fond 15, Triq San Publiju, l-Floriana ; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggu t-terminu ta' xahar m'illum ; l-ispejjez jithallsu mill-intimati."

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

2. Li ser tinghata hija biss decizjoni in parte dwar l-ewwel aggravju sollevat mill-intimati appellanti, wiehed ta' natura procedurali, u cioe' dik tan-nullita' tar-rikors promotorju in kwantu r-rikorrent naqas milli jirredigi r-rikors promotorju skond ma hemm rikjest ad validitatem fl-artikolu 25 tal-Kap 69, li jaghmel ukoll riferenza ghall-Formula B anness mal-Att. Tali nullita', isostnu l-appellanti tinficja kollox. Anke jekk ma tqajmitx qabel, m'hemmx htiega li kellha titqajjem. Trattandosi ta' ligi specjali u hemm ir-rekwiziti neqsin, anke jekk il-parti tonqos milli tissollevahom, billi l-procedura hija di ordine pubblico, setghu wkoll tqajmu mill-Bord korrezzjoni f'dan l-istadju lanqas ma tista' ssir, ikomplu l-appellanti, ghaliex b'daqstant tkun qed tinbidel is-sentenza tal-Bord li m'ghandux quddiemu d-data ta' meta spiccat il-kirja u x'kirja kienet. Ir-rikors ma jghidx jekk il-fond hux mikri bhala abitazzjoni jew hanut jew mahzen, u certament waqt li jghid li jinkera bil-quddiem, ma hemm l-ebda indikazzjoni ta' meta tibda s-sena. Din mhux sena kalendarja, isostnu l-appellanti.

3. Min-naha l-ohra l-appellati jwiegbu li l-ewwel aggravju surreferit ghal kollox priv minn kull fondament guridiku. L-appellanti ma taw ebda eccezzjoni fis-sens minnhom lamentat tul il-kors tas-smiegh u trattazzjoni tal-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, huma jaghmlu riferenza ghall-artikolu 789(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li skond huma ghandu japplika f'dan il-kaz, u dana b'riferenza diretta wkoll ghall-paragrafu (c) tas-subartikolu (1) tal-artikolu 789 surreferit.

4. Din il-Qorti tibda billi tosserva li hija m'hijiex daqstant konvinta daqs kemm jidhru li kienu l-appellati li l-pregudizzjal procedurali sollevat mill-kontroparti, ankorke' ghall-ewwel darba u in extremis, hu daqstant "ghal kollox priv minn kull fondament guridiku". Ghall-kuntrarju din il-Qorti jidhrilha li dana l-aggravju ta' natura procedurali jqanqal punti ferm interessanti, li jimmeritaw li jigu approfonditi kif jixraq.

5. Fl-ewwel lok, din il-Qorti hija tal-fehma li trattandosi hawn ta' ligi specjali, u fin-nuqqas ta' riferenza esplicita lejn xi parti jew partijiet mil-ligijiet ordinarji, u multo magis fejn dik l-istess ligi specjali tkun tiddisponi fil-korp taghha x'ghandu jkun hemm bhala sostanza u bhala procedura, dak li jkun hemm stipulat fil-ligi specjali ghandu jipprevali fuq il-ligi jew ligijiet ordinarja fuq l-iskorta tal-principju li "lex specialis derogat legi generali".

Illi minn ezami tal-artikolu 25(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta – ligi specjali – mehud flimkien ma' dak li jinghad fl-artikolu 27(1) u (2) tal-istess Kap, u dan b'riferenza ghall-Formula B ta' l-Iskeda li hemm ma' dik l-Ordinanza, ghandu jirrizulta kjarament li ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kontenut li ghandu jigi inserit fil-korp tar-rikors promotorju u fejn hemm nullita' o meno, l-Att 69 huwa ezawrjenti u ghalhekk m'hemm l-ebda htiega jew raguni valida li ssir riferenza ghall-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kif invece jaghmlu l-appellati fir-risposta taghhom. In kwantu mela jikkoncerna din il-parti tar-risposta, il-Qorti hija tal-fehma li din m'hijiex applikabbli ghall-aggravju in ezami.

6. Illi huwa minnu li l-Formula B ta' l-Iskeda li ghaliha hemm riferenza fl-artikolu 25(2) tal-Kap 69 titlob l-inkluzjoni tad-dettalji segwenti,

(1) jekk il-fond huwiex dan, hanut jew mahzen u fejn ;

(2) isem il-kerrej ;

(3) meta jaghlaq il-kera ;

(4) ir-ragunijiet tat-talba ghall-fini ta' ripreza tal-pussess tal-fond lokat.

Issa l-artikolu 27(1) u (2) ta' l-Att 69 jghid hekk :

> "27(1) M'hemm ebda nullita' jekk tigi wzata formula ohra basta li r-rikors ikun fih it-taghrif mehtieg taht l-artikolu 25.
>
> (2) Il-Bord, f'kull zmien, jaghti l-permess li ssir fir-rikors kull korrezzjoni biex taghmel ir-rikors izjed car".

7. Illi jekk wiehed jifli r-rikors promotorju ghandu jirrizulta li r-rikorrent appellat ghazel formula differenti minn kif skedat fil-ligi billi la hemm tismija tat-tip ta' fond mikri, cioe' jekk huwiex dar, hanut jew mahzen u lanqas ma hemm id-data meta jaghlaq il-kera. Min-naha l-ohra pero' lanqas ma jirrizulta li l-intimati appellati ma talbu xi kjarifika ulterjuri dwar il-kontenut tar-rikors. Il-kawza ghalhekk baqghet sejra b'mod normali minghajr ma giet mitluba xi korrezzjoni kjarifikatorja.

Illi, fil-fatt, jekk wiehed jezamina wkoll u bir-reqqa r-risposta moghtija mill-appellanti jsib li dawn stess jiddikjaraw li,

> "l-intimat Joseph Galea juza l-fond 15, St. Publius Street, Floriana, regolarment bhala mahzen (store) ghan-negozju tieghu ta' bazaar u haberdashery ……"

Xi htiega allura nqalghet issa, fl-istadju ta' appell biex l-appellanti jiddubitaw mill-validita' legali tar-rikors promotorju ghar-raguni li x-xorta ta' fond ma gietx indikat sufficjentement? Li kieku fir-risposta taghhom l-appellanti indikaw tali nuqqas ta' precisazzjoni, il-Bord kien ikollu jipprovdi dwar tali oggezzjoni. Dan ma kienx pero' mehtieg ghar-raguni li l-appellanti stess indikaw x'kellu jinftiehem minn dan il-'lapsus'. Fil-

fatt, fir-risposta taghhom ghar-rikors promotorju, l-appellanti lanqas jieqfu kif fuq imsemmi imma jkomplu jelaboraw kif gej,

> "Illi l-fond kien inkera ghal dan l-iskop minn missieru li kien jismu Joseph Galea wkoll minghand is-sid precedenti Maria Cesareo ftit wara t-tieni gwerra li kien mill-bidu nett juzah bhala mahzen u l-intimat Joseph Galea ilu juzah ghal dan l-istess skop ghal izjed minn ghoxrin sena."

B'taghrif daqstant ezawrjenti min-naha ta' l-appellanti dwar il-fond de quo, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem xi htiega kien hemm ta' elaborazzjoni jew korrezzjoni kjarifikatorja ulterjuri fir-rikors promotorju – kif issa qieghdin jissollevaw l-appellanti. Fic-cirkostanzi, la kien hemm lok ta' korrezzjonijiet u wisq anqas ma hu gustifikat l-aggravju ta' l-appellanti dwar dan il-punt.

8. Illi t-tieni parti ta' l-aggravju jirreferi ghall-mankanza tat-tismija dwar meta jaghlaq il-kera. Hawn ukoll jigi osservat li ma saret l-ebda oggezzjoni qabel min-naha ta' l-appellanti dwar dan. Tali oggezzjoni invece tqanqlet ghall-ewwel darba fl-istadju ta' l-appell.

Wara li kkunsudrat dan l-aggravju, il-Qorti hija tal-fehma li dan ukoll huwa infondat. Minn ezami tal-ftehim lokatizju in iskritt – ara Dok EC2, a fol 9 tal-process – jirrizulta li bhala zmien, il-kirja originali, ghalkemm il-ftehim gie ffirmat fit-8 ta' Awissu 1961 – kienet tibda b'sehh mill-1 ta' Jannar 1962 sal-31 ta' Dicembru 1972, u mill-gdid mill-1 ta' Jannar 1973 sal-31 ta' Dicembru 1983. Wiehed ghandu ghalhekk jipprezumi,

fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li fil-perijodu ta' rilokazzjoni, iz-zmien tal-kirja baqa' l-istess, fis-sens li kien jibda mill-1 ta' Jannar tas-sena li tkun u jaghlaq fil-31 ta' Dicembru ta' dik is-sena. Fi kliem iehor, u bil-kontra ta' dak li gie sottomess mill-appellanti, hawn si trattava tassew ta' kera li tibda u tispicca a bazi ta' sena kalendarja. Ifisser u jsegwi mela li meta, fir-rikors promotorju, l-appellati jghidu li huma jikru l-fond de quo "….. versu l-kera ta' hamsin lira Maltija (Lm50) li tithallas kull sena bil-quddiem", huma kienu korretti u ma kien hemm l-ebda htiega ta' izjed elaborazzjoni. Multo magis, meta giet esebita l-iskrittura li tinkorpora l-lokazzjoni u ma saret ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward. Ghalhekk ukoll din l-ahhar parti ta' l-aggravju qieghda tigi respinta ghaliex infondata.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi tichad l-ewwel aggravju dwar nullita' tar-rikors promotorju sollevat mill-intimati appellanti, bl-ispejjez relativi kontrihom, u ghalhekk tordna bil-prosegwiment tas-smiegh ta' dan l-appell fuq il-bqija ta' l-aggravji li ghadhom m'humiex decizi.

Dep/Reg

mg