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 24 ta' April, 2001

Numru 4

Rikors Nru. 95B/99 JC

Pauline armla minn Joseph Zammit

vs

Adrian Busietta

Il-Qorti,

Din hija sentenza fuq appell maghmul minn Adrian Busietta kontra decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, moghtija fit-3 ta' Novembru, 1999, f'din il-kawza, liema sentenza taqra kif gej:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li;

l-intimat jikri minghand l-esponenti l-fond numru tnejn (2) fi pjazza Sant'Anna, tas-Sliema, versu l-kera ta' mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sena, l-ewwel skadenza li jmiss fl-1 ta' Dicembru 1999.

Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' tlett skadenzi u cioe' mill-1 ta' Dicembru 1996 sat-30 ta' Novembru 1999;

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera minnu dovuta nonostante li dwar kull wahda mill-iskadenzi hawn fuq indikati huwa gie interpellat u notifikat bi tlett ittri ufficjali datati rispettivament 18 ta' Frar 1997, 2 ta' Frar 1998 u 8 ta' Frar 1999 li kopji legali taghhom qed jigu hawn annessi u markati rispettivament dokument PZ1, PZ2 u PZ3.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob li in vista tal-premess tawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-fond numru tnejn (2) fi pjazza Sant'Anna, tas-Sliema, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimat ghar-rilaxx tal-istess fond u ghar-ritorn tac-cwievet. Bl-ispejjez.

<u>Talbet</u> li tigi awtorizza tiehu lura l-pussess tal-fond imsemmi, li jigi prefiss terminu qasir u perentorju ghar-rilaxx ta' l-istess fond u ghar-ritorn tac-cwievet.

1. Illi l-kawza kellha tinstema' fid-9.00a.m. u billi l-intimat la deher u lanqas ipprezenta risposta u ma deher l-ebda avukat ghalih, il-Bord sema' x-xhieda ta' Dottor Marcel Zammit prodott mir-rikorrent u ippostpona l-kawza ghas-sentenza.

2. Illi fid-9.45a.m. deher l-Avukat Dottor Frank Cassar ghall-intimat mhux prezenti u pprezenta risposta.

3. Illi l-Bord billi din ir-risposta giet prezentata tardivament gharraf lil l-imsemmi Dottor Frank Cassar li billi l-kaz kien wiehed ta' kontumacja xorta kien ser jghaddi ghas-sentenza u Dottor Frank Cassar telaq bir-risposta.

4. Illi fl-10.27a.m. deher il-messaggier tal-Qrati ta' Malta, Alfred Grima flimkien ma' Dr. Frank Cassar li pprezenta quddiem il-Bord rikors ghas-sospensjoni tas-sentenza li l-Bord cahad.

5. Illi l-Bord ordna li jidher quddiemu d-Direttur tal-Qorti jew rapprezentant tieghu fi zmien nofs siegha.

6. Illi fil-11.08 dehret quddiem il-Bord, Rose Mary Vella in rapprezentanza tad-Direttur tal-Qorti li bil-gurament stqarret li bejn 10.15a.m. u l-10.30a.m. Dr Frank Cassar kien ipprezenta l-imsemmi rikors.

Illi l-Bord jidhirlu li l-intimat baqa' kontumaci u l-avukat tieghu deher tardivament quddiem il-Bord.

Sema' x-xhieda fuq imsemmija minn fejn jirrizulta li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera skond il-ligi.

Ghalhekk jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond numru (2) fi pjazza Sant'Anna, Tas-Sliema; jipprefiggi t-terminu ta' xahar ghall-izgumbrament; l-ispejjez jithallsu mill-intimat".

Minn dik l-istess sentenza, kif inghad, appella l-konvenut Adrian Busietta permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fil-11 ta' Novembru, 1999, li bih talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza msemmija u tibghat l-atti lura lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kaz jinstema' mill-gdid.

Ghal dan l-appell ir-rikorrenti Pauline armla minn Joseph Zammit ipprezentat risposta fid-19 ta' Novembru, 1999, li biha ssottomettiet li l-appell huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Illi ghall-mument din il-Qorti sejra tissofferma ruhha fuq l-ewwel aggravju ta' l-appellant, anke minhabba li jekk dan huwa fondat jidderimi

l-kwistjoni u l-appell ikun irid jigi akkolt, is-sentenza appellata tigi annullata u l-atti jigu rinvijati lill-Bord.

Ghandu jigi osservat ukoll li dan huwa l-aggravju li effettivament gie trattat quddiem din il-Qorti. Permezz ta' l-ewwel aggravju tieghu, li huwa ta' indoli preliminari, l-appellant jissottometti li huwa qatt ma gie debitament notifikat bir-rikors promutur. Fil-fatt, fir-rikors promutur jinghad li huwa kellu jigi notifikat fil-fond "Castello dei Baroni" il-Wardija. Kuntrarjament ghal dak li jirrizulta mir-riferta ta' l-officjal tal-Qorti, huwa ma giex notifikat personalment bir-rikors promutur. Fil-fatt, il-fond "Castello dei Baroni", Wardija, m'huwiex ir-residenza tieghu, lanqas il-post tax-xoghol jew l-indirizz postali tieghu, kif hu kontemplat fl-artikolu 187 tal-Kap 12. Ghalhekk, fil-fehma ta' l-appellanti, in-notifika ta' l-istess rikors hija nulla u minghajr ebda effett fil-ligi. Huwa josserva wkoll li fl-indirizz moghti hadd ma kellu jew ghandu l-jedd li jircievi l-atti ghan-nom tieghu.

Qabel xejn issir riferenza ghall-verbal tas-seduta quddiem din il-Qorti tas-17 ta' Marzu, 2000, meta effettivament gie trattat l-appell u gew verbalizzati diversi affarijiet. L-ewwel nett f'dik is-seduta l-appellant gie awtorizzat li jitlob u jottjeni l-produzzjoni tar-riferti relattivi ghan-notifiki li suppost saru fit-28 ta' Lulju, 1999, u fis-27 ta' Ottubru, 1999, u li in mankanza tal-produzzjoni tal-'pink card', cioe', jekk ma tinstabx, jittella'

jixhed Mario Genuis li suppost esegwixxa n-notifika. Fl-istess seduta Dr. Anthony Ellul ghall-appellant ghamel ukoll riferenza ghall-artikolu 28 (2) tal-Kap 69 li jimponi spazju ta' 12-il jum korrenti bejn id-data tan-notifika u s-smiegh tal-kawza u jissottometti li f'dan il-kaz bejn is-27 ta' Ottubru, 1999 u t-3 ta' Novembru, 1999, ma lahaqx ghadda dan it-terminu. Fir-rigward ta' l-ewwel notifika Dr. Ellul irrileva li din ma setghetx issir bil-posta, imma bl-idejn u minn wiehed mill-ufficjali tal-Qorti kontemplati fil-ligi.

Jigi rilevat ukoll illi f'din l-istanza din il-Qorti ppermettiet ix-xhieda ta' l-appellant Adrian Busietta u l-produzzjoni ta' xi dokumenti, inkluza fotokopja tal-pagna 167 mid-Direttorju tat-Telefon ta' l-1998, fejn, taht l-isem Busietta Chev. Baron, Adrian, hemm inkluz bhala indirizz "Castello dei Baroni" Triq San Gorg, Wardija, bin-numru 573483 bhala numru tat-telefon.

Fit-8 ta' Gunju, 2000, ir-Registratur tal-Qorti, in ottemperanza mal-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu, 2000, u dak ta' l-1 ta' Gunju, 2000, esebiet kopji fotostatici tal-'pink cards' numri 2078 u 2079 u kopja fotostatika tal-faccata tar-registru tal-purtier Mario Genuis li tirrifletti n-notifika li saret fis-27 ta' Ottubru, 1999, in konnessjoni ma' l-istess kawza.

Importanti x-xhieda ta' l-appellant Adrian Busietta moghtija fis-seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2000, li necessarjament trid tigi konsidrata minn din il-Qorti fl-isfond tad-dokumenti issa esebiti mir-Registratur tal-Qorti. Jinghad qabel xejn illi mid-dokumenti esebiti mir-Registratur tal-Qorti jirrizulta bl-aktar mod car illi fis-27 ta' Ottubru, 1999 in-notifika saret f'"Castello dei Baroni" il-Wardija, u rceviet id-dokumenti Tamara Caruana li ffirmat ukoll fuq il-"pink card", kopja ta' liema tinsab a fol. 23 tal-process. Mistoqsi jekk jirrisjedix f'"Castello dei Baroni" u x'konnessjoni ghandu ma' dan il-post, l-appellant, fix-xhieda tieghu, qal li dan huwa post li jintuza ghal ricevimenti, li huwa rarament jew kwazi qatt ma jkun hemmhekk, li dan m'huwiex il-post tar-residenza tieghu, u li Tamara Caruana qatt ma taghtu d-dokumenti li hi ffirmat ghalihom u lanqas jista' jispjega kif Tamara Caruana dakinhar kienet f'"Castello dei Baroni". Huwa jispjega wkoll li Tamara Caruana m'hijiex impjegata tieghu, imma impjegata ta' Busietta Gardens u Madliena Ltd., li ghandhom l-ufficcju fil-Madliena u li fihom hu ghandu sehem azzjonarju.

Fl-isfond ta' dawn il-provi u fl-isfond ukoll ta' dak li gara fi prim'istanza meta effettivament wara li xehed Dr. Marcel Zammit, u fl-intervall qabel ma nghatat is-sentenza deher Dr. Cassar, kif wara kollox jirrizulta mill-verbal ta' l-ahhar seduta quddiem il-Bord, din il-Qorti tara illi hu l-kaz li taghti l-beneficcju tad-dubbju lill-appellant illi n-notifika ma saritx skond

il-ligi u li d-dokumenti, cioe' l-att promotorju u l-avviz ghas-smiegh, ma waslux f'idejh.

Fi kwalunwe kaz pero', jigi osservat illi hija korretta s-sottomissjoni ta' l-appellant illi anke kieku wiehed kellu jaccetta l-validita' tan-notifika li saret fis-27 ta' Ottubru, 1999, ma lahqux ghaddew it-tnax-il gurnata bejn dik id-data u d-data ta' l-appuntament, kif tirrikjedi l-ligi, u jigi osservat ukoll illi hija korretta wkoll is-sottomissjoni illi s-suppost notifika li saret precedentement bil-posta ma kienetx wahda li setghet issir.

Il-Qorti qabel taghlaq tosserva wkoll illi anqas ma taqbel mal-mod kif graw l-eventi quddiem il-Bord u kif fic-cirkostanzi kif jirrizultaw, u cioe' meta l-kawza ma kienetx differita ghal dik il-gurnata ghas-sentenza imma ghal skop iehor, li l-Bord baqa' jinsisti li jghaddi ghas-sentenza fuq bazi ta' kontumacja, meta effettivament, bejn ix-xhieda ta' Dr. Zammit u l-prolazzjoni tas-sentenza, deher id-difensur ta' l-intimat u indika illi kien qed jopponi ghat-talbiet tar-rikorrent.

Din il-Qorti mhix ser tghid aktar minn hekk ghaliex effettivament jidhrilha li l-uniku mod biex tista' ssir gustizzja f'dawn ic-cirkostanzi kollha hija li tannulla dak li sar quddiem il-Bord kif effettivament ser taghmel.

Ghal dawn il-motivi, u cioe' billi ma jirrizultax li l-appellant gie notifikat regolarment fi prim'istanza, tilqa' l-appell tieghu u konsegwentement tannulla s-sentenza appellata u tirrinvija l-atti lill-Bord li Jirregola l-Kera ghall-kontinwazzjoni skond il-ligi. L-ispejjez kollha, stante c-cirkostanzi kif zviluppaw ghandhom jigu sopportati mill-partijiet nofs kull wiehed.

Dep/Reg

mm