QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 3 ta' Lulju, 2024

Numru 2

Rikors Nru. 18/2020

Mary Sant

vs

Paul Pace

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni maghmul min Paul Pace wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-21 ta' Frar 2024;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat

Din hi sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni maghmula min Paul Pace taht l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 sabiex jinstema mill-gdid l-appell li gie maqtugh minn din il-Qorti b'sentenza moghtija fil-21 ta' Frar 2024, wara li tigi mhassra l-istess sentenza.

L-appell li wassal ghal din it-talba sar in segwitu ghal decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-2 ta' Mejju 2023 fejn l-istess Bord iddecieda illi jichad it-talbiet tar-rikorrenti ritrattati kif ukoll il-kontrotalba tal-intimat ritrattand b'dan li l-Bord iddikjara li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar 2015 kienet wahda valida. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha irrevokat is-sentenza tal-Bord u sostniet li l-iskrittura tal-2015 kienet tikkostitwixxi kirja gdida u ghalhekk il-partijiet marbutin biha inkluz it-terminu ta' lokazzjoni ta' hames snin.

Artikolu 811(e) tal-Kap. 12 applikazzjoni hazina tal-ligi

Din il-Qorti tqis li bhala punt ta' tluq, talba ta' ritrattazzjoni fuq dan l-artikolu timplika uzu ta' provvediment tal-ligi flok iehor (ara **Alexander Gray Bannerman et vs John Camilleri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019). Ghalhekk, biex tinghata r-ritrattazzjoni, irid jintwera li l-qorti applikat il-ligi l-hazina fis-sentenza attakkata. Huwa minhabba f'hekk ukoll li l-ligi fl-artikolu 816 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta trid li min jitlob is-smigh mill-gdid ta' kawza jrid isemmi wkoll liema messha kienet il-ligi t-tajba li suppost giet applikata (ara **Joseph Spiteri et vs Direttur Generali tad-Dipartiment tas-Sahha Pubblika et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2019).

Is-sentenza ghandha tithassar mhux meta tinterpreta u tapplika l-ligi hazin izda meta tapplika ligi flok ohra li tghodd ghall-kaz, i.e. mhux ghax tkun applikat hazin il-ligi applikabbli izda ghax tkun applikat il-ligi l-hazina. Fi kliem iehor, ma jkun hemm l-ebda applikazzjoni tal-ligi hazina meta l-qorti tkun applikat b'mod hazin il-ligi t-tajba li kienet tghodd ghall-kaz (ara **Francesco Saverio Borg vs Joseph Mallia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 u **Josephine Camilleri et vs Joseph Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2021).

Minbarra dan, huwa wkoll importanti li wiehed izomm quddiem ghajnejh li biex jista' jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal- ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu valutati

jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew valutati u interpretati fis-sentenza attakkata (ara **Paul Piscopo et vs Kontrollur tad-Dwana** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2022).

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi wahda semplici. Bejn il-partijiet kien hemm skrittura ta' kera ghal fond kummercjali li beda fil-11 ta' Frar 1992. Fl-1 ta' Jannar 2015 saret skrittura ohra bejn il-partijiet u hemm nibtet id-divergenza bejn il-partijiet. Ir-ritrattand sostna li l-iskrittura tal-2015 kompliet u hi zieda fuq dik originali u ghalhekk tapplika ghaliha l-ligi fejn hemm il-protezzjoni ghall-uzu kontinwat fil-kirja billi saret qabel l-2010 u ghalhekk protetta skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16, b'dan li jsir awment fil-kera kif tistipula l-ligi. Ir-ritrattat isostni li l-kirja tal-2015 kienet wahda gdida u mhux tigdid jew modifika ta' dik originali u ghalhekk mhix kirja protetta.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha qalet hekk:

> Il-Qorti mhijiex tal-istess fehma li l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kienet intiża biss sabiex tipprovdi għall-awment fil-kera pagabbli lill-appellanta mill-appellat. Hija qrat ukoll bir-reqqa l-iskrittura tal-11 ta' Frar, 1992, il-ftehim għall-estensjoni tat-terminu hemm patwit, u l-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015, u minbarra t-terminu u l-awment patwit, hija osservat is-segwenti differenzi sinjifikanti bejn l-ewwel skrittura lokatizja u t-tieni skrittura: (1) fl-ewwel skrittura tal-11 ta' Frar, 1992 m'hemm l-ebda indikazzjoni tal-użu li kienu qegħdin jiftehmu fuqu l-partijiet, fejn ftehmu sempliċement li l-kirja kienet tal-*"... Flat at groundfloor no. 16 Curate Schembri Street, Mosta, bid-drittijiet tiegħu kollha, bil-pattijiet segwenti...",* filwaqt li fl-iskrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 hemm indikat fil-klawsola (d) tagħha *"Illi l-iskop tal-kirja tal-Fond hu biex jintuża bħala uffiċċju/store. F'każ illi l-Inkwilin ikun irid ibiddel id-destinazzjoni tal-Fond dan irid iseħħ bil-permess tas-Sidien u dan wara li jkun hemm l-approvazzjoni neċessarja tas-Sidien bil-miktub.";* (2) l-inkwilin fit-tieni skrittura tal-1 ta' Jannar, 2015, intrabat għall-manutenzjoni straordinarja tal-fond, u huwa miżmum milli jagħmel tibdil strutturali qabel ma jottjeni l-kunsens tas-sid bil-miktub, b'dana li ma ngħatax permess assolut sabiex jagħmel tibdil fuq l-faċċata tal-fond kif permess fl-ewwel skrittura tal-11 ta' Frar, 1992; (3) l-inkwilin ma baqax iktar awtorizzat fuq it-tieni skrittura li *"...jista' jassoċja miegħu lil ħutu f'din il-lokazzjoni ...";* (4) fit-tieni skrittura l-partijiet fehmu espressament *"[illi] kull benefikati li jsiru fil-Fond, jibqgħu a benefiċċju tas-Sidien mingħajr id-dritt da parti tal-Inkwilin li jitlob kumpens"*; u (5) fit-tieni skrittura hemm ukoll patwit dak li għandu jseħħ f'każ ta' morożità fil-ħlas tal-kera u/jew fl-eventwalità li l-inkwilin jonqos minn xi obbligu

tiegħu taħt l-imsemmija skrittura, jiġifieri li *"... l-Inkwilin jiġi ntimat mis-Sidien permezz ta' ittra bonarja f'żmien sebgħat (7) ijiem tax-xogħol is-Sidien jirriservaw id-dritt li jitterminaw din il-kirja".*

Minn dawn l-osservazzjonijiet kollha, m'hemm l-ebda dubju li t-tieni skrittura tal-1 ta' Jannar, 2015 kien fiha tibdiliet sostanzjali mill-ewwel waħda, u għalhekk il-Qorti tqis li din kienet intiża sabiex tipprovdi mhux biss għal awment fil-kera, iżda saħansitra sabiex tirregola r-relazzjoni lokatizja bejn is-sidien u l-inkwilin. Għalhekk il-Qorti ma tistax taċċetta li t-tieni skrittura għandha titqies bħala biss *'addendum'* tal-ewwel waħda, anki jekk m'hemm l-ebda dikjarazzjoni tal-partijiet fejn jingħad li dik l-istess skrittura kienet qiegħda tissostitwixxi l-ewwel waħda, għaliex dan l-intendiment joħroġ ċar mill-ftehim innifsu. Huwa proprju għalhekk ukoll li mhuwiex rilevanti fil-kuntest odjern l-artikolu 15 tal-Kap. 69, stante li l-Qorti qiegħda tqis il-kirja in kwistjoni bħala waħda ġdida għal kollox. Peress li t-tieni skrittura saret wara l-1 ta' Jannar, 2010, skont is-subartikolu 1531A(3) tal-Kodiċi Ċivili l-kirja hija regolata mill-istess skrittura biss u mid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija liġi, u għaldaqstant il-kirja in kwistjoni mhijiex waħda protetta mil-liġi. Għaldaqstant il-Qorti ssib li t-tieni u t-tielet aggravji tal-appellanta huma ġustifikati, u tilqagħhom.

L-aggravji tar-ritrattand huma s-segwenti:

1. Il-Qorti tal-Appell ma applikatx l-artikolu 1180(2) tal-Kap. 16 fejn l-intenzjoni ta' partijiet trid tidher bic-car u ma tistax tigi prezunta u l-artikolu 1181(1) tal-Kap. 16 fejn il-ligi tghid li ma hemmx novazzjoni meta l-obbligazzjoni qadima ma tigix maqtula ghalkemm mibdula.

Din il-Qorti mhix tal-fehma li dan jikkostitwixxi zball ta' ligi kif irid l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12. Dak li qed jitlob ir-ritrattand hu riapprezzament tal-fatti li l-Qorti tal-Appell dahlet fihom u li skont ir-ritrattand kellhom iwassluha ghal decizjoni differenti. Il-Qorti tal-Appell qieset il-kwistjoni tan-novazzjoni fil-fatt u fid-dritt u waslet ghal fehma li t-tibdil sostanzjali li kien hemm bejn il-ftehim tal-partijiet fl-iskrittura tal-1992 u dak tal-2015 kien tali li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li riedu jidhlu fi ftehim gdid u joqtlu l-antik. Dan irrizulta lil Qorti tal-Appell mill-kondizzjonijiet sinfikanti ta' tibdil kemm fiz-zmien tal-kirja, l-iskop tal-uzu, l-obbligu tal-inkwilin, it-terminazzjoni f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' kera. Dawn il-kondizzjonijiet sostantivi li ma kienx hemm fl-ewwel skrittura waslu lil Qorti tal-Appell ghal konvinzjoni li sehhet novazzjoni kif trid il-ligi ghax l-intenzjoni dehret mill-istess pattijiet li saru fl-iskrittura tal-2015. Dawn huma

konsiderazzjonijiet li ma jwasslux ghat-thassir tas-sentenza kif irid ir-ritrattand izda li jerga' jitqies il-mertu fuq l-istess fatti u artikoli tal-ligi.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

2. Dan l-aggravju jindirizza biss in-nuqqas tal-Qorti tal-Appell li tapplika l-artikolu 1531D(2) u (3) cioe l-awment tal-kera kif imsemmija f'dawn is-subincizi tal-artikolu 1531D. Hawn ukoll jizbalja r-ritrattand ghax dawn is-subincizi japplikaw biss jekk il-ftehim ta' qabel l-2010 ghadu fis-sehh. Kif jidher mill-ewwel aggravju, il-Qorti tal-Appell waslet ghal konkluzjoni li ma baqax fis-sehh il-ftehim tal-1992 izda kien fis-sehh il-ftehim gdid ta' kera tal-2015. Ghalhekk il-Qorti tal-Appell ma kellhiex bzonn tqis japplikawx is-subincizi (2) u (3) tal-artikolu 1531D, u ghalhekk ma hemm ebda applikazzjoni hazina tal-ligi izda biss divergenza bejn dak li jippretendi r-ritrattand ma' dak li sabet li japplika ghal kaz il-Qorti tal-Appell. B'zieda ma' dan, il-Qorti tal-Appell ma sabitx biss differenza fl-ammont ta' kera bejn l-ewwel u t-tieni skritturi kif gia gie spjegat fl-ewwel aggravju.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Ghal ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba ta' Paul Pace ghat-thassir tas-sentenza appellata fl-ismijiet premessi tal-21 ta' Frar 2024, fl-ispejjez kontra r-ritrattand.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur