QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Diċembru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 204/2021/1 TA

Stephen Gauci

v.

Kim Camenzuli

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar preġudizzjali mressqa mill-konvenut Kim Camenzuli dwar in-nullità tal-appell imressaq mill-attur Stephen Gauci minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Diċembru, 2023, fejn filwaqt li ċaħdet il-ħames talba attriċi, laqgħet it-talbiet l-oħra attriċi kif imfisser minnha fil-parti dispożittiva, bl-ispejjeż

kontra l-konvenut.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-5 ta' Marzu, 2021, l-attur fisser li huwa sid ta' appartament *duplex* internament indikat bin-numru tlieta (3), li jinsab fit-tielet sular fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan. Ifisser kif huwa kellu u għad għandu d-dritt assolut tal-użu tal-bejt, kif ukoll id-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fuq il-bejt.

3. L-attur jgħid li l-konvenut (li sar sid tal-arja tal-bejt b'kuntratt ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu) talab permess sabiex jiżviluppa l-arja, liema permess ingħata u l-iżvilupp sar. B'hekk l-arja tal-bejt oriġinali nbniet u llum hemm minflok appartament ieħor bin-numru 8 u hemm ukoll bejt ġdid.

4. L-attur isostni li d-drittijiet li twieldu mill-kuntratt ta' akkwist tiegħu fuq il-bejt oriġinali għandu jibqa' jgawdihom fuq il-bejt il-ġdid. Jissokta jgħid li bħala konsegwenza ta' dan l-iżvilupp, l-arja tal-bejt il-ġdid saret akbar minn dak li kienet oriġinarjament u fil-fatt il-bejt il-ġdid sar tad-daqs ta' ċirka 61 metru kwadru, filwaqt li l-bejt oriġinali kien ta' ċirka 45 metru kwadru. Iżid li l-konvenut talab u ngħata permess ieħor sabiex jestendi *duplex unit* biex b'hekk se jwassal li se jiżviluppa parti mill-bejt il-ġdid.

L-attur jgħid li b'konsegwenza ta' dan, il-parti tal-bejt il-ġdid li se titħalla għall-użu tiegħu se jkun ta' daqs ta' ċirka 24 metru kwadru, liema spazju se jitkompla jitnaqqas peress li jinsab infurmat li l-konvenut bi ħsiebu jarma kompressur tal-arja kondizzjonata tal-appartament numru tmienja u tal-estensjoni fuq dik il-parti tal-bejt li bi ħsiebu jħalli għall-użu tal-istess attur.

5. Jissokta jgħid li meta l-konvenut bena u saqqaf dak li sar l-appartament numru 8, biex b'hekk inħoloq il-bejt il-ġdid, dan ħalla bokka fl-istess bejt li hija miftuħa sabiex tniffed l-appartament numru 8 mal-iżvilupp li kellu jsir skont il-permess, liema bokka hija parti mill-estensjoni li l-konvenut irid jagħmel fuq l-istess bejt il-ġdid u jisħaq li għandha tingħalaq b'mod permanenti. Barra minn hekk, jgħid li l-aċċess għall-bejt il-ġdid sar aktar diffiċli għalih peress li żdiedu t-turġien u sal-lum il-konvenut għadu ma estendiex l-użu tas-servizz tal-lift mis-seba' sat-tmien sular, ċjoè sa sular taħt il-bejt il-ġdid kif kien qabel l-iżvilupp.

6. L-attur jgħid li jekk il-konvenut se jkompli bl-iżvilupp tal-bejt il-ġdid huwa se jillimita, jxellef u jnaqqas id-dritt tiegħu għall-użu tal-istess bejt skont il-jedd mogħti lili fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu u għalhekk se jibqa' jġarrab preġudizzju. Għal dan il-għan talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut, liema talba ntlaqgħet. Jgħid li ppruvaw jilħqu tranżazzjoni iżda ma waslux. Għaldaqstant l-attur fetaħ din il-kawża u

talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti jgawdi d-dritt ta' użu ta' mill-inqas ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m^2) tal-Bejt il-Ġdid u kif ukoll d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fl-istess arja tal-Bejt il-Ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan kif kien igawdi fuq il-Bejt Oriġinali;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi x-xogħlijiet ta' bini jew żvilupp ieħor li sejjer isir mill-Intimat fuq l-arja tal-Bejt il-Ġdid u li ġew approvati bil-permess PA03207/2020 ser iwasslu għat-tnaqqis tad-dritt tar-rikorrenti tal-użu ta' mill-anqas ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m^2) tal-bejt ai termini tal-kuntratt t'akkwist tiegħu datat 12 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok "A");

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Intimat m'għandu l-ebda jedd li jeżegwixxi dawn ix-xogħlijiet leżivi għall-istess dritt tar-rikorrenti;

4. Tordna lill-Intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji a spejjeż esklussivament tiegħu sabiex:

(i) ineħħi kwalunkwe xogħol leżiv għad-dritt tar-rikorrenti li seta' laħaq sar minnu fuq il-Bejt il-Ġdid skont il-permess PA03207/2020;

(ii) jestendi s-servizz tal-lift mis-seba' (7) sular sa mill-inqas it-tmien (8) sular tal-blokk de quo u dana għall-użu mhux esklussiv tar-rikorrenti sabiex ir-rikorrenti ikun jista' juża l-Bejt il-Ġdid bl-istess mod li huwa kien juża l-Bejt Oriġinali;

(iii) jagħmel dawk ix-xogħljiiet kollha neċessarji sabiex il-Bejt il-Ġdid ikun wieħed li jista' jintuża bħala tali inkluż iżda mhux limitatament għal xogħol ta' waterproofing u tibjid u jsir kwalunkwe xogħol neċessarju sabiex dan ikun wieħed sikur u mhux ta' perikolu għar-rikorrenti; u

(iv) jagħlaq b'mod permanenti l-bokka li preżentament hija miftuħa u tniffed l-appartament numru tmienja (8) appartenenti lill-istess Intimat mal-Bejt il-Ġdid;

u dana skont id-direzzjoni u taħt is-superviżjoni ta' perit/i nominandi, jekk ikun il-każ; u

5. Tiddikjara u tiddieċiedi illi kwalunkwe żvilupp li għad jista' jsir mill-Intimat fl-arja tal-Bejt il-Ġdid għandu jsir b'rispett għad-dritt tar-rikorrenti li juża mill-anqas ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m^2) tal-istess bejt u r-rikorrenti għandu jitħalla jgawdi dan id-dritt bl-istess mod illi huwa kien jgawdih qabel ma' sar l-iżvilupp tal-Bejt Oriġinali;

Bl-Ispejjeż kontra l-Intimat li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni.»

7. Il-konvenut daħħal risposta maħlufa fid-29 ta' April, 2021 u fiha qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jirrilevaw l-inutilità ta' din il-proċedura, għaliex f'negozjati mingħajr preġudizzju, il-konvenut kien, mingħajr ammissjoni ta' responsabbiltà, iżda bonarjament biex jagħlaq u jittransiġi l-pendenza u spirtu ta' bon viċinat, kien ippreparat jakkomoda ħafna minn dak rikjest mir-rikorrenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal qabel, għalkemm ir-rikorrenti xtara qabel missier l-intimat esponenti, ma jfissirx illi dan għandu dritt aktar potenti jew li jipprevali fuq dak tal-ieħor – dan jinvolvi eżami tat-titolu u kwistjonijiet ta' proprjetà u provenjenza ta' titlu illi għandu jiġi eżaminat. Dan għaliex wieħed irid jara xi drittijiet kellu l-awtur tal-partijiet; wieħed irid għalhekk jeżamina t-titlu tar-rikorrenti u l-oneru tal-prova hawn huwa fuqu;

3. Illi huwa minnu li r-rikorrenti kien ingħata l-użu tal-bejt imma l-kuntratt immarkat bħal Dok. C u li hemm referenza tiegħu fir-raba' premessa tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, però l-kuntratt ikompli jgħid li:

> *«The parties do hereby agree and make it amply clear that notwithstanding the revocation of the Owner's limitations to hang clothes on the roof. The Company's rights as owner of the said roof and arising from the above mentioned deed in the records of Notary Carmel Mangion of the twenty first day of January of thousand nine hundred and ninety one (1991) are in no way limited, impaired and affected.»*

4. Illi dan ifisser li għalkemm ir-rikorrent ingħata l-użu biex jonxor f'din l-arja, dan kien dejjem bir-riżerva li d-drittijiet li kellha l-kumpanija (sid ta' din l-arja) u li għaddew lil Kim Camenzuli ma setgħux jiġu bl-ebda mod limitati, vjolati u affetwati, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jimponi restrizzjonijiet fuq din l-arja. Jidher li dan id-dritt ingħata b'konċessjoni on encroachment. Meta wieħed jara li sussegwentement il-kumpanija biegħet l-arja lil Anthony Camenzuli, li sussegwentement dan għadda b'donazzjoni lil Kim Camenzuli, wieħed mill-ewwel jinduna li dak li ingħad li l-użu ingħata b'encroachment kien proprju l-ispirtu ta' din il-klawżola u mhux kif qed jallega r-rikorrenti;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal qabel mill-ebda kuntratt tar-rikorrenti ma joħroġ xi metraġġ tal-arja li qed jallega li ċkienet. Għall-kompletezza, meta r-rikorrenti xtara l-post u ngħata l-użu tal-bejt kien konformi mal-permessi rikjest tal-bini, di fatti r-rikorrenti applika biex dan il-post jiġi konformi mal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA);

6. Illi għal kull buon fini, il-fond numru 7 mhux appartament imma penthouse u għalhekk parti minn dan il-fond huwa l-bejt li jappartjeni lill-esponenti, Kim Camenzuli biss u ma għandux l-ebda servitù versu terzi;

7. Illi r-rikorrenti qed jitlob li l-intimat esponenti jneħħi dak kollu li għamel fuq il-bejt inkwistjoni. Ir-rikorrenti ma jistax jitlob u/jew jordna dan stante (i) li l-fond u l-arja inkwistjoni huma tal-intimat esponenti;
(ii) l-intimat esponenti għamel xogħol ta' ameljorament fil-proprjetà tiegħu mill-fondi personali tiegħu, anki fil-parti mertu ta' din il-kawża;

8. Illi bla preġudizzju għal dak li intqal qabel ir-rikorrenti seta' intervjena quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u pprotesta dwar it-titoli, iżda għażel li ma jagħmilx dan minkejja li kien pjenament konsapevoli; daqshekk ieħor kien ir-rikorrent konsapevoli ta' taħditiet li kienu għaddejja bejn il-partijiet u bil-permessi, kemm li nħarġu u anki fil-permessi li nħarġu u ġew irtirati mill-intimat esponenti biex jippruvaw jilħqu xi forma ta' kompromess skont il-buon vicinat;

9. Illi fir-rigward tal-lift, l-intimat esponenti il-kumpanija Liftmann, inkluż l-engineer biex il-lift ikun jista' jasal sas-sular li jmiss, però l-lift huwa tant antik u sa ċert limitu perikoluż, li ġie suġġerit li għandu jinbidel. L-intimat offra li kullħadd joħroġ sehmu pro rata tas-sehem ta' kull wieħed, u huwa lest li jħallas għad-differenza tas-sular li hu riflessjoni ta' kif kien hemm qabel. Din il-kwistjoni qed jindirizza wieħed mill-inkwilini fil-binja kif ser jiġu ppruvati fil-mori tal-kawża. Għar-referenza, Flat 1, Flat 2, Flat 5, Flat 6, Flat 7, Flat 8 qablu ma' din il-mozzjoni. Ir-rikorrenti u Flat 4 għadhom ma tahx risposta;

10. Illi għall-kuntrarju ta' dak li hemm fil-premessa numru sittax (16), l-intimat esponeti jiċħad u jirrespinġi bil-forza l-allegazzjoni li huwa baqa' inadempjenti. Huma għamel kull sforz possibbli biex jintlaħaq ftehim bonarju mar-rikorrenti, iżda kull darba r-rikorrenti jitlob xi ħaġa ġdida u/jew jipprova jillimita l-proprjetà bla ġustifikazzjoni u jippreġudika lill-intimat esponenti. L-intimat esponenti sa ppropona li jħallas lir-rikorrenti kumpens, iżda dan l-anqas biss ikkunsidraha. Ir-rikorrenti talab diversi affarijiet u impona ħafna obbligazzjonijiet fuq l-intimat esponenti bla ġustifikazzjoni. Talab ukoll biex tingħalaq l-bokka ta' metru kwadru li bħalissa qiegħda magħluqa b'cement board. Stante li hemm mandat ta' inibizzjoni, l-intimat esponenti talab permess mir-rikorrenti biex jagħlaq din il-bokka ta' metru kwadru. Din it-talba mill-intimat esponenti saret tramite email skambjata bejn l-avukati tal-partijiet, u wara sar anki protest ġudizzjarju f'dan ir-rigward. Dan kollu ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

11. Illi għall-kompletezza, r-rikorrenti attakka lil missier l-intimat esponenti, li spiċċa għand it-tabib, u lill-intimat esponent innifsu, fil-common area tal-blokka, u dan wassal għar-rapport lill-Pulizija. L-intimat esponenti u l-familjari tiegħu huma nies li jemmnu fil-bon vicinat u lanqas hawn ma mexxew bi proċeduri kriminali kontra r-rikorrenti iżda ppreżentaw rikors ta' twiddiba fil-qorti, kopja ta' din ser tiġi prodotta fil-mori tal-kawża;

12. Illi apparti kollox, sa issa għadha ma saret l-ebda attività fuq il-bejt inkwistjoni.

Għalhekk, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, bir-riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

8. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2023, l-Ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet il-ħames talba attriċi, laqgħet it-talbiet l-oħra attriċi kif imfisser minnha fil-parti dispożittiva, bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

9. Illi fl-20 ta' Diċembru, 2023 l-attur ippreżenta żewġ rikorsi. Rikors minnhom ġie ppreżentat b'riħet l-**Artikolu 235** u l-ieħor b'riħet l-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

10. Illi fl-atti tal-kawża jinsabu żewġ digrieti mogħtija fit-8 ta' Jannar, 2024 mill-Ewwel Qorti. L-ewwel digriet (ara paġna 435 tal-proċess), li jidher li qiegħed mehmuż mar-rikors tal-attur li sar abbażi tal-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jaqra hekk:

«Il-Qorti;

Rat ir-rikors;

Rat l-artikolu 825(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Dak li qed jitlob ir-rikorrenti mhux konformi ma' dak li jgħid l-artikolu inkwistjoni u l-artikolu 235 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-artikoli ma humiex maħsuba għal dan l-iskop.

Għaldaqstant qed tiċħad it-talba.»

11. Imbagħad permezz ta' digriet ieħor mogħti fit-8 ta' Jannar, 2024, mehmuż mar-rikors tal-attur li ssejjes fuq l-**Artikolu 235 tal-Kodiċi ta'**

Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (ara paġni 442 u 443 tal-proċess), iddegretat hekk:

> *«Il-Qorti;*
> *Rat ir-rikors;*
> *Rat l-artikolu 825(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
> *<u>Ikkunsidrat:</u>*
> *Mill-korp tas-sentenza u motivazzjonijiet jidher ċar li din il-Qorti riedet tilqa' t-talba kif magħmula.*
>
> *Għaldaqstant qed tilqa' t-talba fir-rikors u tordna li dan id-digriet flimkien mar-rikors jiġu notifikati bla dewmien lill-kontroparti. Kwantu jirrigwarda l-artikolu 235 qed tastjeni.*
>
> *Illum, 8 ta' Jannar, 2024*
>
> *Il-Qorti:*
>
> *Reġgħet rat ir-rikors.*
>
> *Sabiex jiġi eliminat kull ekwivoku, il-korrezzjoni għandha ssir b'dan il-mod*
>
> *«Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti jgawdi d-dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid, però mhux inkluża dik il-parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol. 191 u kif ukoll għandu d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fl-istess arja msemmija tal-bejt il-ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali, 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan kif kien igawdi fuq il-bejt oriġinali.»*

12. L-attur appella minn din is-sentenza permezz ta' rikors imressaq fis-6 ta' Frar, 2024 imsejjes fuq aggravju waħdieni u talab lil din il-Qorti sabiex: (i) tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn laqgħet it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attriċi u fejn ċaħdet il-ħames talba attriċi; (ii) tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut; u (iii) tilqa' l-ewwel talba attriċi fis-sħiħ u dan mingħajr il-limitazzjoni tal-*«użu ta' dik il-parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol. 191»* magħmula mill-Ewwel

Qorti biex b'hekk huwa jkun jista' jkompli jgawdi l-użu ta' 45 metri kwadru li għandu dritt għalih u kif ġie rikonoxxut mill-Ewwel Qorti.

13. Il-konvenut wieġeb għal dan l-appell fis-7 ta' Marzu, 2024 u semma għaliex dan ma jistħoqqlux li jintlaqa'. Fost ir-raġunijiet imsemmija mill-konvenut kien hemm ukoll in-nullità tal-appell għaliex jgħid li dan l-appell sar *fuori termine.*

14. Minħabba din il-preġudizzjali, din il-Qorti tat digriet skont l-**Artikolu 207(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex l-appell jiġi appuntat ħalli b'hekk ikunu jistgħu jinstemgħu sottomissjonijiet bil-fomm.

15. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fis-7 ta' Novembru, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum dwar din il-preġudizzjali tan-nullità tal-appell.

Konsiderazzjonijiet:

16. Qabel ma tgħaddi biex tqis l-appell tal-attur, hemm bżonn li din il-Qorti tindirizza l-preġudizzjali mqajma mill-konvenut appellat dwar is-siwi tar-rikors tal-appell, għaliex jekk jinstab li dan huwa fejjiedi, allura l-appell jista' jieqaf hawn.

17. F'din il-preġudizzjali, il-konvenut appellat jibda billi jirreferi għall-**Artikolu 226(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jipprovdi li l-appell isir b'rikors li jiġi preżentat fir-reġistru tal-Qorti tal-Appell fi żmien 30 jum mid-data tas-sentenza. Jgħid li fil-każ tal-lum, is-sentenza appellata ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Diċembru, 2023, filwaqt li r-rikors tal-appell ġie ppreżentat nhar is-6 ta' Frar, 2024 u allura 63 jum wara d-data tas-sentenza appellata.

18. L-appellat jirreferi għad-dikjarazzjoni magħmula mill-attur appellant fir-rikors tal-appell tiegħu fejn fisser li wara l-għoti tas-sentenza huwa kien ressaq żewġ rikorsi quddiem l-Ewwel Qorti li ġew deċiżi fit-8 ta' Jannar, 2024 u b'hekk l-appellant jgħid li t-terminu sabiex tkun tista' tiġi appellata s-sentenza tal-Ewwel Qorti telaq mit-8 ta' Jannar, 2024. Il-konvenut appellat iżda jisħaq li huwa ma jaqbilx mal-interpretazzjoni mogħtija mill-appellant lid-digrieti li ngħataw mill-Ewwel Qorti.

19. L-appellat jgħid li fir-rikors tiegħu abbażi tal-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, l-attur talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«Ai termini tal-artikolu 825(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tikkoreġi u/jew tbiddel dak li qalet f'punt numru 33 tal-obiter tas-sentenza de quo u dana għall-konsistenza u sabiex jitneħħa kull ekwivoku mad-deċiżjoni li ngħatat permezz ta' din l-istess sentenza.»*

20. Jissokta jgħid li fil-fehma tiegħu, l-Artikolu inkwistjoni m'għandux

jintuża sabiex parti tiggranfa ma' xi ħaġa li tkun intqalet mill-Ewwel Qorti *obiter* sabiex tipprova ttawwal it-terminu għall-preżentata tal-appell. Għalhekk jgħid li l-appellant kellu sal-4 ta' Jannar, 2024 sabiex jippreżenta l-appell tiegħu.

21. Illi waqt is-sottomissjonijiet orali, l-abbli difensur tal-appellat saħaq li bir-rikors li ntlaqa' nbidlet biss konsiderazzjoni fis-sentenza tal-Ewwel Qorti, iżda mhux id-*decide.* Fuq ix-xaqliba l-oħra, ġie argumentat proprju l-kuntrarju.

22. Illi din il-Qorti tibda billi tqis li filwaqt li kien mistenni li l-Ewwel Qorti tagħti żewġ digrieti billi kellha quddiemha żewġ rikorsi, madankollu ngħataw żewġ digrieti li ma għamlux il-ħajja faċli għall-partijiet billi filli f'digriet minnhom hemm ċaħda għat-talba, filli permezz ta' digriet ieħor ġiet ordnata korrezzjoni.

23. Illi qabel kollox għal dak li huwa r-rikors tal-attur quddiem l-Ewwel Qorti li ssejjes fuq l-**Artikolu 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, barra mill-fatt li l-Ewwel Qorti f'digriet minnhom ċaħdet it-talba u fid-digriet l-ieħor astjeniet, huwa ovvju li l-Ewwel Qorti ma qisitx li dan kien każ ta' *ab omissa decisione*. Kemm hu hekk, **l-Artikolu 235 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi hekk:

«235. Meta l-qorti tal-ewwel grad tħalli barra fid-deċiżjoni waħda mit-talbiet proposti, ma jingħatax appell ab omissa decisione:

Iżda, kull waħda mill-partijiet tista', fiż-żmien ta' ħmistax-il jum minn dakinhar tas-sentenza, bil-mezz ta' rikors, titlob lill-qorti tal-ewwel grad li taqta' dik it-talba; u fuq dan ir-rikors, wara li l-partijiet jiġu mħarrkin mill-ġdid, il-qorti tiddeċiedi fuq dik it-talba; f'dan il-każ, iż-żmien għall-appell mis-sentenza kollha, jew minn kull parti minnha, jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-aħħar deċiżjoni:

Iżda, ukoll, kull waħda mill-partijiet tista', f'kull żmien li jkun, titlob quddiem il-qorti tal-ewwel grad, bil-mezz ta' rikors ġuramentat, id-deċiżjoni tat-talba li ma ġietx deċiża.»

24. Fil-każ tal-lum ma jirriżultax li l-kwistjoni kienet taqa' f'dak li jipprovdi l-artikolu fuq imsemmi u għaldaqstant il-kapitolu dwar dan l-artikolu huwa magħluq.

25. Jifdal għalhekk il-konsiderazzjoni dwar l-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan l-artikolu jaqra hekk:

«(1) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma jimpedux lill-qorti, fuq rikors ta' waħda mill-partijiet, li għandu jiġi nnotifikat lill-parti l-oħra, milli tikkorrieġi b'digriet, f'kull żmien, xi żball ta' kalkolu li jkun sar fis-sentenza.

(2) Lanqas ma jimpedixxu lill-qorti milli tikkorreġi żbalji fil-kliem użat fis-sentenza, jew milli tbiddel espressjonijiet li ma jkunux ċari, jew li jistgħu jiftiehmu xort'oħra minn dak li kif jidher ċar riedet tfisser il-qorti, kemm-il darba jsir rikors għaldaqshekk fi żmien tletin ġurnata minn dak in-nhar tas-sentenza, u f'dak il-każ, iż-żmien mogħti minn dan il-Kodiċi għall-appell mis-sentenza li tkun ġiet hekk ikkorreġġuta, jibda jgħaddi minn dak in-nhar tad-digriet mogħti fuq it-talba għall-korrezzjoni.»

26. Illi l-ewwel subinċiż jagħti l-fakultà lill-Qorti li jikkoreġi żball ta' kalkolu, waqt it-tieni subinċiż tal-istess artikolu jagħti fakultà li jiġu kkoreġuti żbalji fil-kliem użati fis-sentenza jew biex tbiddel espressjonijiet mhux ċari. It-terminu tal-appell jiġi sospiż biss f'każ li t-talba taħt it-tieni

subinċiż tiġi milqugħa u s-sentenza b'hekk tiġi kkoreġuta. Fil-każijiet l-oħra kontemplati fl-istess **Artikolu 825 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, it-terminu tal-appell ma hux sospiż. Dan ukoll hekk intqal mill-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Anton Borg v. Linda Susan Holm (Borg)*** deċiża fil-15 ta' Diċembru, 2015, fejn intqal illi:

> *«Kif sewwa issollevat l-appellata, l-ewwel subinċiż ma jgħidx, kif invece jgħid is-subinċiż ta' wara li t-terminu tal-appell f'dawn il-każi jibda għaddej mid-data tad-digriet li jkun ingħata in segwitu ta' dak ir-rikors. Allura l-estensjoni tat-terminu biex jiġi preżentat l-appell ma tapplikax f'dan il-każ.»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Carmelina Zammit v. Direttur tal-Artijiet*** maqtugħa fis-27 ta' Mejju, 2016).

27. Sfiq ma' dan, ingħad ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' April, 2021 fl-ismijiet ***Avukat Dottor Tonio Grech nomine v. SL Ship Management Co Ltd***, li l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jiddisponi li Qorti tista', «*f'kull żmien*», tikkoreġi żball ta' kalkolu li jkun sar fis-sentenza, u bl-ebda mod ma jgħid li ż-żmien għall-appell ikun sospiż. Anzi l-fatt li din il-korrezzjoni tista' ssir f'kull żmien, jagħti x'jifhem li dan ir-rimedju huwa indipendenti mir-rimedju ordinarju ta' appell. Altrimenti jkun jfisser li wieħed jista' jtawwal iż-żmien tal-appell b'mod indefinit billi jressaq rikors taħt dan l-artikolu kif u meta jrid. L-**Artikolu 825(2)**, min-naħa l-oħra, jissospendi ż-żmien tal-appell jekk tiġi milqugħa talba għall-korrezzjoni fil-kliem użat fis-sentenza jew għat-tibdil ta' espressjonijiet li ma jkunux ċari jew li jistgħu jiftiehmu xorta oħra minn dak li kif jidher ċar riedet tfisser il-Qorti. Però ma hemmx sospensjoni jekk tali talba tiġi miċħuda u *multo magis*, ma

tipprovdix għas-sospensjoni għall-każ kontemplat fis-**subinċiż (1)** ta’ dan l-artikolu.

28. Illi jiġi b’hekk li fir-rigward tal-**Artikolu 825(2)**, it-terminu għall-appell jitqies li jiġi sospiż biss fil-każ li t-talba għall-korrezzjoni tintlaqa’ (ara s-sentenza ta’ din il-Qorti tat-28 ta’ Ġunju, 2019 fl-ismijiet ***Alexandra Portelli v. Mario Portelli***). Mod ieħor, meta t-talba għall-korrezzjoni ma tintlaqax, it-terminu għall-appell ma jiġix sospiż u għalhekk jekk min bi ħsiebu jappella ma jkunx appella fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza dan ikun ħa riskju li mbagħad irid ibati l-konsegwenzi tiegħu għalih.

29. Kemm hu hekk, ġie mfisser li l-iskop wara l-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** huwa biex tiġi ċċarata xi ambigwità vera li toħroġ mis-sentenza u mhux biex is-sentenza tkun aktar ċara milli hi. Fil-fatt, hu argument validu li kull sentenza tista’ tinkiteb fi kliem aktar ċar, billi tinbidel diċitura partikolari jew tiżdied jew titneħħa kelma jew frażi, però, dan ma jfissirx li tidħol fis-seħħ **it-tieni parti tal-Artikolu 825(2)**. Altrimenti, kull tellief li jagħlaqlu ż-żmien għall-appell ikun imħajjar jitlob *«kjarifika»* ta’ xi kelma jew frażi, u wara jippretendi li t-terminu tal-appell jerġa’ jibda jiddekorri! Peress li t-talba għall-korrezzjoni tista’ ssir fi żmien 30 (tletin) ġurnata minn dik tas-sentenza, interpretazzjoni “laxka” ta’ dan is-subartikolu iwassal għat-terminu tal-appell jitwal għal talanqas, sittin ġurnata. Dan żgur mhux il-ħsieb wara

dan l-artikolu tal-liġi (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Novembru, 2008 fl-ismijiet ***Vincent Curmi nomine v. Joseph Psaila Manché et nomine***).

30. Fil-każ tal-lum, għalkemm kif fuq imfisser hemm żewġ digrieti mogħtija fl-istess ġurnata li jistgħu jagħtu lok għal xi ftit ta' konfużjoni, jibqa' l-fatt li l-Ewwel Qorti ordnat li ssir korrezzjoni fid-*decide*. Kemm hu hekk, fl-atti hemm is-sentenza tal-Ewwel Qorti bid-*decide* kif korrett.

31. Mod ieħor jingħad li kwalunkwe argument li ressaq l-appellat dwar jekk fil-każ tal-lum l-**artikolu 825(2)** kellux jitħaddem jew le, ftit għandu rilevanza, meqjus il-fatt li l-Ewwel Qorti ħasset il-ħtieġa li tordna l-korrezzjoni tas-sentenza sabiex titwarrab kull possibbiltà ta' ekwivoku.

32. Din il-Qorti jidhrilha wkoll li l-korrezzjoni li saret mill-Ewwel Qorti ma kinitx waħda kożmetika. Meta l-Ewwel Qorti qrat is-sentenza tagħha nhar il-5 ta' Diċembru, 2023 hija kienet laqgħet l-ewwel talba attriċi. Permezz ta' din l-ewwel talba, il-Qorti kienet mitluba sabiex tiddikjara li l-attur igawdi kemm id-dritt ta' użu ta' mill-anqas 45 metru kwadru tal-bejt il-ġdid, kif ukoll id-dritt ta' naxra fuq l-istess arja. Ġara li l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha laqgħet l-ewwel talba attriċi, iżda fil-paragrafu 33 *obiter* għamlitha ċara li:

«Fl-aħħar nett, a skans ta' ekwivoku din il-Qorti ma hiex tinkludi fid-decide

tagħha, dik il-parti tal-bejt li għandha madum kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol 191. Dan għaliex li kif fehmet din il-Qorti dan huwa saqaf riċenti sovrapost għal fond sottostanti li huwa tal-konvenut.»

33. Proprju minħabba li l-attur ħass li seta' kien hemm kunflitt bejn il-parti dispożittiva tas-sentenza u l-parti razzjonali tas-sentenza, huwa ppreżenta dawn ir-rikorsi. L-Ewwel Qorti qieset li l-intenzjoni tagħha kienet li tilqa' t-talba attriċi kif magħmula, però ordnat xorta waħda korrezzjoni fid-*decide*. Għall-attur però dan fisser li tnaqqaslu l-metraġġ li huwa għandu l-jedd igawdi fuq il-bejt il-ġdid inkluż id-dritt ta' naxra. Naturalment jekk l-attur għandux raġun jew le, hija kwistjoni li għad trid tiġi determinata meta jitqies il-mertu tal-appell.

34. Huwa ovvju li ladarba l-Ewwel Qorti qieset li kienet meħtieġa korrezzjoni fil-parti dispożittiva, dan m'għandux ħlief ifisser li sabet li s-sentenza kif ingħatat setgħet ħolqot xi kwistjonijiet. Bħala fatt ladarba l-Ewwel Qorti kienet qalet biss *obiter* x'ma kinitx qiegħda tqis li huwa inkluż fil-jedd li jgawdi l-attur, filwaqt li t-talba attriċi kif oriġinarjament magħmula ma kinitx tagħmel referenza għal dawk l-ambjenti, dan fisser li meta l-attur kien se jipprova jeżegwixxi s-sentenza favur tiegħu kapaċi kien se jkollu diffikultà.

35. Miżmum dan, ladarba l-korrezzjoni saret b'riħet l-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** permezz ta' digriet tat-8 ta' Jannar, 2024, allura dan ifisser li meta l-attur ippreżenta r-rikors

tal-appell tiegħu nhar is-6 ta' Frar, 2024 dan sar f'waqtu.

36. Għaldaqstant, din il-Qorti se tiċħad din il-preġudizzjali.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiċħad il-preġudizzjali mressqa mill-konvenut li l-appell tal-attur tressaq *fuori termine* u għalhekk tordna li dan l-appell jissokta.

L-ispejjeż huma riżervati għall-ġudizzju finali.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb