MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 121/1999/2

Fl-atti tar-Rikors Nru: 121/99B

Francis Borg

versus

Carmel Mifsud

Il-Bord,

Ra r-rikors

(1) Illi permezz tar-rikors hawn fuq citat fl-ismijiet premessi, r-rikorrent Francis Borg talab l-awtorizzazzjoni sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond 127, Triq Reid, Gzira, bil-kumditajiet annessi mieghu kif deskritti, u dan fi zmien qasir u perentorju li l-istess Bord jidhirlu xieraq u

opportun, u dan stante illi l-intimat naqas li juza l-imsemmi fond skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni billi zamm il-fond maghluq u kkaguna hsara fil-fond meta huwa kien tenut li jzomm il-fond fi stat tajjeb, u ghalkemm interpellat sabiex jirrilaxxa l-fond, huwa baqa' inadempjenti;

(2) Illi fir-risposta tieghu l-esponenti cahad it-talbiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet li gejjin:

(a) illi huwa jichad bil-qawwa kollha illi huwa qatt zamm il-fond lokat maghluq u li qatt ma uzah. Tant mhux veritajiet dan il-fatt illi l-intimat jiggestixxi n-negozzju tieghu minn dan il-fond;
(b) illi hsarat ma hemmx fil-fond lokat u din l-allegazzjoni hija fieraghha oltre li hi inveritjiera;
(c) illi l-fond lokat huwa mizmum fi stat tajjeb;
(d) illi l-intenzjoni tar-rikorrent kienet mhux biex ma jgeddidx il-kirja minhabba dawn l-allegati fatti hawn fuq esposti izda sabiex huwa jkun jista' jirriprendi l-pussess u jikrieh versu kera ghola u/jew ibieghu. Jirrizulta bhala fatt, illi r-rikorrenti ittenta jbiegh il-fond lokat lill-intimat u dan bil-prezz ta' mitt elf lira (Lm100,000) liema offerta giet rifjutata mill-istess intimat;
(e) illi in vista tas-suespost, l-esponenti talab bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

(3) Illi permezz ta' sentenza datata 18 ta' Gunju, l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera, presedut mill-Magistrat Joseph Cassar, laqa' t-talba tar-rikorrent u awtorizzah jirriprendi pussess tal-fond 127, Triq Reid, Gzira bil-kumditajiet annessi mieghu, bl-ispejjez kontra l-istess intimat u bl-izgumbrament li ghandu jsehh fi zmien xahar mid-data tas-sentenza;

(4) Illi l-esponenti jhoss li d-decizjoni hawn fuq imsemmija inqatghet favur ir-rikorrent semplicement u unikament minhabba dikjarazzjoni falza maghmula mill-istess rikorrent, u dan ghar-ragunijiet segwenti;

(a) Sia fir-rikors pprezentat minnu fil-5 ta' Ottubru, 1999 kif ukoll fix-xhieda tieghu tal-21 ta Frar, 2000, ir-rikorrent Francis Borg iddikjara u kkonferma kemm-il darba illi "l-intimat (u cioe' Carmen Mifsud) naqas li juza' l-imsemmi fond skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni billi zamm il-fond maghluq…". Sahansitra tella' x-xhieda ta' diversi girien tal-imsemmi fond sabiex kikkorroboraw dan l-istat ta' fatt allegat minnu.
(b) Kif aptament u gustament ritenut mill-Onorabbli Bord fil-Klawsola Numru 6 tas-sentenza tieghu, "Mix-xhieda tar-rikorrent u mix-xhieda minnu prodotto l-fond ma hu qed jintuza ghal xejn hlief ghall-imbarazz. Wara li sar ir-rikors skond ix-xhud Edgar Camilleri (fol. 25) gew mehmuza fil-fond 'tyres' u 'roti' li rawhom ukoll il-periti meta ghamlu l-access taghhom fil-fond". Jigi sottomess illi r-rikors odjern huwa appuntu bbazat fuq din il-kwistjoni, fis-sens li l-esponenti jezercita l-kummerc proprju f'dan il-qasam ta' l-industrija, u cioe' fl-industrija li ghandha x'taqsam ma' service stations, liema kummerc, kif kien jaf sew ir-rikorrent, l-esponenti qatt ma kien pprojbit li jezerictah. Fil-fatt f'dan l-istadju huwa opportun li wiehed jikkwota l-klawsola Numru 4 tal-iskrittura privata bejn il-partijiet datata 12 ta' Awissu, 1994, li tghid li "Il-fond kollu kemm hu ghandu jintuza biss u esklussivament ghal skopijiet kummercjali…" minghajr indikazzjoni jew limitazzjoni ta' qasam ta' industrija partikolari. Kif kkonfermat minn dan l-Onorabbli Bord stess, kif ukoll mir-rikorrent u l-periti, fil-fond meritu ta' din il-kawza l-esponenti kien jzomm 'tyres' u 'roti', liema affarijiet fin-natura taghhom jaghtu indikazzjoni cara u manifesta li l-esponenti ma kien qed jaghmel xejn hlief jottempera ruhu mal-imsemmija klawsola hawn fuq citata stante illi kien qed juza l-fond "…biss u esklussivament ghal skopijiet kummercjali kienu jikkonsistu fl-industrija li ghandha x'taqsam ma' service stations. L-esponenti kien ferm konsapevoli ta' dan. Huwa mhux biss kien jaf li l-fond kien qed jintuza ghal skopijiet kummercjali, izda sahansitra kien jaf, fiz-zmien qabel ma ttrasferixxa l-fond taht titolu ta' lokazzjoni lill-esponenti, li l-istess esponenti kien jezercita l-kummerc fl-industrija relatata ma' service stations. Inoltre, jigi sottomess illi r-rikorrent kien konsapevoli ukoll li dan il-kummerc gie ezercitat mill-

esponenti tul il-perjodu kollu tal-kirja in kwistjoni, minghajr waqfien. Nonstante dan, ir-rikorrent xorta ddikjara kemm bil-fomm kif ukoll bil-miktub, illi “l-post qed jinzamm maghluq”, u li allura “l-intimat naqas li juza l-imsemmi fond skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni” (Pagna 1 u 18 tal-process), u dan meta huwa kien jaf li t-tyres u r-roti jiffurmaw parti mill-ezercizzju tal-kummerc tal-esponenti.

(c) Di piu’, ir-rikorrent ghamel dikjarazzjoni falza u gideb sfaccatament meta nnega taht gurament fix-xhieda tieghu li qatt kien hemm negozzju bejnu u bejn l-esponenti ghall-bejgh tal-istess fond. L-esponenti kien bla ebda duju ta’ xejn f’posizzjoni li jxejjen tali dikjarazzjoni waqt il-mori tal-kawza li kieku kien konsapevoli li tali dikjarazzjoni kienet saret fl-ewwel lok. Izda, stante illi l-process kien intilef ghal zmien konsiderevoli ta’ hin, u instab biss wara li s-sentenza inghatat mill-Bord, l-esponenti kien taht impediment legittimu li jtella’ l-provi tieghu wara l-ezaminazzjoni tax-xhieda relattivi prodotto mir-rikorrent stante n-nuqqas ta’ disponibilita’ tal-process. Dan jikkostitwixxi dritt sagrosant illi l-intimat jiddefendi l-kawza bl-aqwa mod li jista’ u fl-ahjar interessi tal-gustizzja u li jgib dawk il-provi kollha li jidhrulu xierqa u opportuni, biex b’hekk ikun inghata smiegh xieraq, liema dritt huwa wiehed fondamentali u protett taht id-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

(5) Illi flimkien ma’ dan ir-rikors qed jithallsu d-drittijiet imsemmijin fl-artikolu 29 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja dikjarazzjoni li r-rikorrent ha decizjoni favorevoli mill-Bord minhabba dikjarazzjoni falza maghmula minnu:

(1) jisma’ mill-gdid ir-rikors pprezentat minn Francis Borg fil-5 ta’ Ottubru, 1999;

(2) jordna s-sospensjoni ta’ l-ezekuzzjoni tal-gudizzju fuq imsemmi;

u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li dan l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa u opportuni.

Ra r-risposta

1. Il-procedura adottata mir-rikorrent Carmel Mifsud hija rritwali ghaliex ma saritx fit-termini tal-artikolu 815 tal-Kap. 12.

2. Ir-rikors promotur huwa wkoll irritwali u null ghaliex ma jsegwix id-dispost tal-artikolu 816 ibid., ma jindika l-ebda wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-artikolu 811, u fil-fatt l-anqas biss jaghmel riferenza ghalih.

3. Ir-rikors kien jaghmel sens bhala att li jadixxi l-Qorti tat-Tieni Istanza, imma huwa assolutament inkompatibbli bhala att promotur ta' process ta' ritrattazzjoni. Ir-rikorrent naqas li jadixxi l-Qorti tal-Appell u ma jistax jitlob ritrattazzjoni.

4. Salv u mpregjudikat il-premess, fil-meritu l-kundanna tar-rikorrent biex jizgombra mill-fond de quo hija bbazata fuq il-hsara li r-rikorrent ikkaguna fl-istess fond, u m'hux biss ghar-raguni msemmija fir-rikors odjern.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ta' dan ir-rikors u tar-rikors 121/99B fl-istess ismijiet.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. F'dan ir-rikors qed jigi mitlub li "prevja dikjarazzjoni li r-rikorrent ha decizjoni favorevoli mill-Bord minhabba dikjarazzjoni falza maghmulha minnu:

(1) jisma' mill-gdid ir-rikors prezentat minn Francis Borg fil-5 ta' Ottubru 1999.
(2) Jordna s-sospensjoni ta' l-esekuzzjoni tal-gjudizzju fuq imsemmi".

2. Ghalkemm fir-rikors ma jinghadx, il-procedura hija msejsa fuq l-artikolu 42 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

“Jekk jinsab li wahda mill-partijiet hadet decizjoni favorevoli mill-Bord minhabba dikjarazzjoni falza maghmula minnha, l-parti kuntrarja tista’ taghmel talba ghas-smiegh mill-gdid tar-rikors u tista’ wkoll tagixxi quddiem il-qorti kompetenti ghad-danni u ghall-hlas ta’ penali ta’ mhux izjed minn mitejn lira, kif tigi stabbilita mill-qorti.”

3. Il-procedura saret b’rikors kif jitlob l-artiklu fuq imsemmi u mhux b’citazzjoni kif jitlob l-art 815 tal-Kap. 12 ghaliex il-Bord li Jirregola l-Kera huwa ‘qorti’ ta’ l-ewwel grad. Ghalkemm l-art 42 ma ssemma xejn hu car li l-procedura hi msejsa fuqu u fil-fehma tal-Bord in-nuqqas ma jgib l-ebda nullita’. Ghalhekk dak li jinghad fl-ewwel paragrafu tar-risposta qed jigi michud. (*ara ‘Schembri vs Farrugia et’, App. 7/10/96 u ‘Bezzina vs Ganado noe’ App. 31/3/52)*.

4a. Meta gie promulgat l-ewwel Att dwar ir-rilokazzjoni ta’ fondi beltin, l-Att Nru 1 tal-1925, li kien jirregola, bhal Ligijiet sussegwenti, tant ir-ripresa tal-pussess hemm il-kondizzjonijiet tar-rilokazzjoni mal-gheluq ta’ lokazzjoni korrenti, gew imdahhla f’dak l-att smiegh mill-gdid u klawzola penali wahda generika

“art 25 – se rizultasse che alcune delle parti avra’ ottenuto dalla Commissione una decisione favorevole in conseguenza di false esposizioni da esso fatte, l’altre parte avra’ il diritto di domandare inanzi lo stessa commissione l’annullamento di detta decisione e’ sare’ intitolata a procedere contra lo prima inanzi alle corte competente di ordinaria giurisdizione per ottonere oltre il-risarcimento dei danni anche il pagamento di una penale non eccedente lire sterline cinquanta”.

b. Dan l-att gie mibdul bl-Att XXIII tal-1929 li fih zewg klawzoli penali separati, u f’wahda mill-klawzola jissemma s-smiegh mill-gdid.

L-art 14 – “Nel caso che il locatore avesse ottenuto possesso del fondo ai termini dell’art 12(b) e riprovi che ci sia stata simulazione o frode il locatore sara tenuto a

pagare al conduttore che avesse lasciato il fondo invece dei danni una penale non eccedente lire sterline due cento da essere stabbilita della giunta".

L-art 15 – "Qualcosa fosse a risultare che alcune delle parti abbia ottenuto una favorevole decisione delle giunta in conseguenza di false dichiarazione da lei fatte sara' lecito alla controparte di fare domanda alla giunte per la ritrattazzione del ricorso, e di istruire procedimento dinanzi ad una corte competente all'oggetto di ottonere invece dei danni il-pagamento di una penale non accedente due cento lire da essere stabilita dalla Corte'

5. L-art 11 u 42 tal-Kap 69 huma kwazi kelma b'kelma l-art 14 u 51 fuq imsemmija, bid-differenza illi fl-art 42 il-penali sa mitejn lira hija zieda ghad-danni"

6. Din il-bidla f'dak li llum hu l-art 42 saret ghaliex

"The penalties for obtaining judgment in consequence of false statements should be rendered severer by allowing the party who is the victim of the false statements to claim damages as well as the payment of a penalty not exceeding $200 (G.G. No 7447, 19/6/31).

7. Fis-sentenza 'Zerafa vs Zerafa' moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Jannar 1967) intqal li

"l-art 12 (illum 11) japplika ghall-kaz ta' simulazzjoni u frodi ezercitati minn sid il-kera, l-art 43 (illum 42) japplika ghall-kaz meta xi wahda mill-partijiet tkun kolpevoli quddiem il-Bord mhux ta' <u>simulazzjoni jew frodi</u>, li jirrikjedu <u>apparat</u> fittizju ossia <u>stratagemma ………</u> imma ta' dikjarazzjoni falza".

8. In re 'Brincat vs Xuereb' (App. Mill-Bord, 9/1/97) inghad

"Il-kuncett ta' dikjarazzjoni falza kif kontemplat in via ta' rimedju fl-art 42 tal-Kap 69 necessarjament jimplika mala fede da parti ta' min ikun ghamel dik id-dikjarazzjoni li sussegwentement trid tirrizulta falza".

9. “Biex tinkwadra ruhha r-ritrattazzjoni taht is-subinciz 42 tal-Kap 69, l-appellanti jridu jippruvaw li r-rikorrent appellant ghamel dikjarazzjoni falza. Att pozittiv u volut li jrid jirrizulta mill-atti….. Il-provi li riedu jipproducu f’dan l-istadju… in sostenn ta’ l-aggravju bazat fuq l-art 42 tal-Kap 69 irid qabel xejn ikun stabbilit mill-atti illi r-rikorrent appellant ghamel xi dikjarazzjoni ……(‘*Schembri vs Farrugia et, App. Mill-Bord, 7/10/96).*

10. “L-artiklu 42 tal-Kap 69 jipprovdi ghall-dritt ta’ ritrattazzjoni fejn ikun jidher illi xi wahda mill-partijiet tkun ottjeniet decizjoni favorevoli mill-Bord bhala konsegwenza ta’ xi dikjarazzjoni falza *maghmula minn xi parti* ….” Meta d-dikjarazzjoni falza kienet maghmula minn xhud li xhed quddiem il-Bord …… is-smiegh mill-gdid…..seta biss jigi intavolat fit-termini tas-subinciz (5) ta’ l-artikolu 811 tal-Kap 12 …..(‘*Zammit vs Dingli’, App. Mill-Bord, 28/12/01*).

11. Il-Bord ghamel dawn is-senjalazzjonijiet billi fir-risposta aktarx intesa l-art 42 tal-Kap 69 u hekk ilimita l-kazi tas-smiegh mill-gdid minn sentenzi li jinghataw mill-Bord li Jirregola l-Kera (ara *‘Cassar vs Mifsud App. Civ. 5/2/45*). Il-Bord ghandu ukoll “forma ohra ta’ ritrattazzjoni” fil-kazijiet li jaqghu taht l-art 33 tal-Kap 69 (ara *App. ‘Felice vs Soler’, 14/6/96).*

12. Fit-tieni paragrafu tar-risposta qed tigi eccepita in-nullita’ mhabba n-nuqqas ta’ konformita’ mal-art 816 tal-Kap 12. Jissema ukoll l-art 811. Diga’ intqal li s-smiegh mill-gdid hu msejjes fuq l-art 42 tal-Kap 69 u mhux fuq l-art 811 tal-Kap 12. Ghalkemm ir-rikors seta gie imfassal ahjar biex jimxi skond l-art 816 il-Bord ma jidhirlux li hawn nullita’ billi huwa car x’qieghed jinghad dwar is-sentenza moghtija u fejn qed tigi attakata. Il-procedura hi ta’ ordni pubbliku u r-ritrattazzjoni hi rimedju straordinarju imma mhux qed tinkisser il-gustizzja naturali. Dahlet il-prattika li rikors ghall-smiegh mill-gdid quddiem il-Bord jew quddiem il-Qorti ta’ l-Appell isiru bhal dan ta’ llum. Sa fejn jista’ jghid il-Bord qatt ma giet dikjarata nullita’ fuq hekk. Kawza ghar-ritrattazzjoni fejn gie osservat b’reqqa kbira l-art 816 kienet dik in re ‘Wismayer vs Wismayer et’ App.

7/12/36, Vol XXIX – 1 – 795). Il-Bord qed jichad din l-eccezzjoni.

13. Qed jigi eccepiet ukoll illi

"ir-rikors kien jaghmel sens bhala att li jadixxi l-Qorti tat-Tieni Istanza, imma huwa assolutament inkompatibbli bhala att promotur ta' process ta' ritrattazzjoni. Ir-rikorrent naqas li jadixxi l-Qorti ta' l-Appell u ma jistax jitlob ritrattazzjoni".

14. Il-jedd ta' Appell dahal fil-Kap 69 fl-1937, jigifieri wara tal-1925 u l-Att XXIII tal-1929. L-art 42 tal-Kap 69 ma jsemmi l-ebda zmien li fih jista' jintalab smiegh mill-gdid bid-differenza tal-Kap 12. Fil-kaz fuq imsemmi 'Zerafa vs Zerafa' il-Bord kien ta' sentenza fid-29 ta' Mejju 1962 u t-talba ghall-hlas ta' penali saret fl-1964.

15. L-artikolu 42 jidher li hu 'artiklu' specjali imsejjes mhux biss fuq gustizzja legali imma ukoll fuq 'gustizzja socjali'. Il-ligi specjali saret f'certu zminijiet ta' nuqqas ta' djar, zminijiet fejn il-faqar kien mifrux. Aktarx li b'dikjarazzjoni falza l-legislatur ried jirreferi ghall-kazijiet fejn is-sid kien jitlob dar lura ghax ghandu bzonnha hu jew ghall-familja. Meta jghaddi certu zmien u kien jirrizulta mhux minnu 'il-bzonn' tas-sid, il-kerrej inghata dan ir-rimedju. Minkejja tibdiliet ta' sikwiet fil-ligijiet specjali l-art 42 tal-Kap 69 qatt ma gie kwalifikat b'xejn. Tqum ukoll il-problema jekk jistax jintalab smiegh mill-gdid quddiem il-Bord ta' sentenza moghtija mill-Bord u konfermata mill-Appell, a bazi ta' dikjarazzjoni falza maghmula quddiem il-Bord (dan il-kaz mhux hekk).

16. Il-Bord qed jichad it-tielet eccezzjoni.

17. Il-Bord ser iqajjem hu stess in-nullita' ta' dan il-procedura fuq il-fatt li fir-rikors mhux qed jintalab li qabel xejn, tigi mhassra s-sentenza li qed tigi impunjata. Ghalkemm l-art 42 ma jsemmix tali talba, ma jistax ikun li jkun hemm zewg sentenzi kontra xulxin fl-istess hin. Il-Bord ghal kompletezza u biex tigi ccarata l-procedura hawn intentata kkunsidra l-eccezzjonijiet fuq imsemmija.

18. Il-gurisprudenza tghallem illi hi kondizzjoni 'sine quo non' fi proceduri ghall-smiegh mill-gdid illi qabel ma kawza tigi trattata mill-gdid, trid tkun giet revokata u mhassra is-sentenza li tkun qed tigi impunjata. Mhux lecitu ghall-Bord allura li jibda jikkunsidra u jitratta mill-gdid il-kawza jekk ma jkunx qabel annulla s-sentenza li taghha tkun qed tintalab ir-ritrattazzjoni u dana wara d-debita verifika li jkunu jokkuru c-cirkostanzi msemmija mill-ligi. Verifika li l-Qorti tista' taghmel biss jekk ikun hemm talba ad hoc mir ritrattand illi s-sentenza attakkata tigi qabel xejn imhassra (ara '*Brincat noe vs Mizzi noe, App. 24/4/96; 'Micallef vs Vella' Vol XXI – 2 – 117; Vol XXIII – 1- 754; Vol XXIX – 2-281; 'Lanzon vs Lanzon', 24/1/35; 'Supermarkets (1960) Limited vs Cachia pro et noe', Bord li Jirregola l-Kera, 22/11/01; Said vs Arcicovitch, Vol XX –1- 241; 'Busuttil vs Gauci et', 24/1/97 App; 'Scerri noe vs Grech', App. Civ. 8/11/95*).

19. "Il-guidizio di ritrattazione ha un duplice oggetto: quello di far annullare una sentenza passata tra le parti in guidicato e l'altro di riaprire la trattazione della causa e provocare un'altra sentenza. E si compone di due stadi distinti da non confondersi l'uno coll'altro, detti dei pratici, il "rescindente" e "il rescissario" (Vol XXII – 2 – 235).

20. F'dan ir-rikors ma hemm xejn dwar it-thassir jew revoka ta' l-ewwel sentenza. Fid-dawl tal-gurisprudenza fuq imsemmija l-procedura tentata hija irrita u nulla.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara l-procedura irrita u nulla u jillibera lill-intimat f'dan ir-rikors mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------