MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-13 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 130/2004/2

**Rev. Monsinjur George Mifsud u Margaret Pace f' isimha proprju u bhala mandatarja ta' hutha assenti Francis Montanaro Mifsud u Joyce Soukas**

**vs.**

**M. Demajo (Holdings) Limited**

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

**Sentenza tal-Qorti tal-Magistrati.**

**Avviz**

B'avviz pprezentat mill-atturi fit-8 ta' Marzu, 2004 dawn talbu lil Qorti tal-Magistrati ghall-kundanna tas-socjeta' konvenuta biex tizgombra mill-fond numru hamsa (5),

Frederick Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti peress li qeda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi. Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' hames mitt lira Maltin (Lm500). Bl-ispejjez, kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas subizzjoni.

Is-socjeta' konvenuta pprezentat **nota ta' eccezzjonijiet** fejn eccepiet:

1. Illi l-attrici Margaret Pace trid tipprova l-mandat taghha.

2. Illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, is-socjeta' eccipjenti tiddetjeni l-fond de quo b'titolu ta' kera.

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt jiehdu l-fond de quo lura.

5. Illi fil-verita din il-kawza qeghda ssir semplicement ghaliex l-attur Rev Mifsud irid il-fond de quo lura sabiex jabita fih.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

**Fil-25 ta' Ottubru, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-sentenza** fl-ismijiet premessi fejn tiddeciedi billi laqghet it-talba ta' l-atturi, pprefiggiet terminu ta' xaghrejn sabiex is-socjeta' konvenuta tizgombra mill-fond numru 5, Frederick Street, Valletta peress illi qeda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi. Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

**Appell**

Sar appell minn dina s-sentenza. Fl-appell taghha s-socjeta` konvenuta tinsisti li hi qeghda tokkupa l-fond *de quo* b' titolu ta' lokazzjoni. Biex issostni dan l-assunt

taghha hi tikkontendi illi l-atturi kienu konsapevoli mill-fatt ta’ titolu bhal dan u rrikonoxxewh ukoll bl-ittri li ntbaghtu lilha mill-konsulent legali taghhom ghall-hlas tal-kera.

**B’sentenza tal 10 ta’ Mejju 2006 l-Qorti ta’ l-Appell** iddeciediet billi rrespingiet l-Appell u s-sentenza appellata giet konfermata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta appellanti. It-terminu ta’ xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti beda ghaddej mid-data ta’ dika s-sentenza.

**Ritrattazzjoni**

B’dawn il-proceduri qed jintalab ir-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell.

Is-socjeta ritrattandi qed titlob li dina l-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell tal 10 ta’ Mejju 2006 u tordna r-ritrattazzjoni ta’ l-istess kawza fi grad ta’ Appell a tenur ta’ l-artikolu 811(e) tal-Kap 12 u tilqa l-appell tas-socjeta ritrattandi bl-ispejjez kontra l-atturi ritrattati.

**Kontestazzjoni**

Is-socjeta ritrattandi tissottometti li hemm lok ta’ ritrattazzjoni a tenur ta’ l-artikolu 811(e) tal-Kap 12 fis-sens li l-Qorti ta’ l-Appell applikat il-ligi hazin. Huma jirritjenu li la darba jirrizulta li l-Avukat Sammut kien inghata mandat da parti ta’ l-atturi ritrattati, **kienet l-ligi dwar il-mandat li kellha tigi applikata mill-Qorti ta’ l-Appell.** L-ittri li bihom l-Avukat Sammut, ghan nom tar-ritrattati, talab il-hlas tal-kera rigwardanti l-fond de quo minghand is-socjeta ritrattandi, juru bic-car li r-ritrattati kienu rrikonoxxew lill-istess socjeta ritrattandi bhala inwkilina tal-fond de quo.

Is-socjeta ritrattandi tissottometti wkoll li l-Qorti ta’ l-Appell applikat hazin il-ligi anke meta baqghet tirreferi ghall-iskritturi ta’ lokazzjoni bejn id-ditta M.Demajo u l-atturi ritrattandi u ommhom meta dawn l-iskritturi, inkluz klawzola 2 ma baqghetx tapplika bejn il-partijiet.

L-atturi ritrattati wiegbu li t-talba ghar-ritrattazzjoni bazata fuq l-artikolu 811(e) hija manifestament infondata billi fl-ebda parti mir-rikors ma jissemma xi artikolu tal-ligi li gie applikat hazin u wisq anqas ma ndikaw liema artikolu tal-Ligi kellu jigi applikat kif provvdut mill-ligi. Hu r-ritrattand li jrid jipprova li l-Qorti applikat il-ligi hazina u mhux li applikat il-ligi tajba b'mod hazin. It-talba li saret ghar-ritrattazzjoni hija wahda frivola u vessatorja u ghandhom jigu applikati s-sanzjonijiet previsti mil-ligi.

**Ligi**

**811(e) Applikazzjoni hazina tal-ligi.**

L-Artikolu 811 jiddisponi li "*Kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell tista', fuq talba ta' wahda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza*" u,

fis-subinciz (e) ta' l-istess artikolu nsibu bhala wahda mir-ragunijiet ghar-ritrattazzjoni

"*jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;*".

B'titolu ta' kjarifika ghall-kawzali imsemmija fil-paragrafu (e) il-ligi tispjega li meta titressaq talba ghar-ritrattazzjoni bazata fuq dan aggravju ghandu "*jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni.*"

Inoltre fil-kuntest ta' din il-kawzali mressqa bhala raguni ghal talba ta' ritrattazzjoni nsibu li l-Artikolu 816 tal-Kap 12 jrid li "*meta r-raguni* (ghar-ritrattazzjoni) *hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata.*"

**Fatti**

B'skrittura tat-3 ta' Jannar 1961 (dok a fol. 14) l-atturi u ommhom ikkoncedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera ghal perijodu ta' erba' snin *di fermo* u erba' snin *di rispetto*. Fil-21 ta' April 1969 saret skrittura gdida (ara fol. 15) ta' kera ghall-perijodu ta' erba' (4) snin effettiva mill-1 ta' Jannar 1969. Hlief ghaz-zieda fir-rata ta' kera annwali, mill-kumplament gew ripetuti l-kundizzjonijiet li kien hemm fl-iskrittura ta' qabel. Hekk ukoll il-kerrej baqa' "*Joseph M. Demajo for and on behalf of the firm 'M. Demajo'* ". Iz-zewg skritturi kellhom bhala wahda mill-klawsoli taghhom illi "*the tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association, and he shall not sublet the house or any part thereof*". Fl-1 ta' Jannar 1972 giet iffurmata s-socjeta` *anonyme* "M. Demajo (Holding) Limited" (ara dok a fol. 17). Is-socjeta konvenuta ssostni li d-ditta "M. Demajo" kienet giet xjolta izda ma kien hemm ebda differenza bejn ditta ezercenti l-kummerc taht *trade name* u socjeta` "*en nom collectif*". Imbaghad, mal-formazzjoni tas-socjeta` konvenuta l-kera beda jithallas bic-cekkijiet ta' din is-socjeta u din il-kera giet accettata mis-sidien, l-atturi. Il-konvenuti isostnu li l-atturi kienu jafu b'dan ghaliex permezz ta' l-avukat taghhom, Dottor Eric Sammut, huma kitbu lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas ta' xi arretrati. L-atturi jghidu li huma ma taw ebda permess biex il-kirja ddur fuq is-socjeta` konvenuta, tant illi meta saru jafu li bhala inkwilina ma baqghetx id-ditta originarja huma bdew il-proceduri prezenti. Jigi notat li qabel dawn il-proceduri l-atturi kienu anke pprezentaw kawza (Rikors Nru. 167.97) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra d-ditta ghar-ripreza tal-pussess tal-fond. B'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-1 ta' Ottubru 2003 gie deciz li gjaladarba d-ditta ma kienetx ghadha tezisti t-talba ghar-ripreza ma kienetx guridikament possibbli.

**KONSIDERAZZJONIJIET**

Minn ezami tal-process quddiem dina l-Qorti jirrizulta li l-Qorti ta' l-Appell kienet individwat u ddecidiet il-kontestazzjoni proprja bejn il-kontendenti. Fuq hekk hi tghid li:

*"Il-vera kontestazzjoni tirrivolvi dwar il-pretiza tas-socjeta` konvenuta illi l-atturi sidien kienu rrikonoxxew jew akkonsentaw ghar-rapport ta' inkwilinat maghha. Biex tirrafforza din il-pretiza taghha s-socjeta` konvenuta taghmel riferiment espress ghall-ittri ta' l-Avukat Eric Sammut lilha spediti fl-4 ta' Lulju 1994 u 27 ta' Dicembru 1994 (fol. 99 u 140) rispettivament fl-atti quddiem il-Bord".*

Imbaghad il-Qorti ta' l-Appell kienet individwat il-ligi applikabbli ghal-kaz quddiemha u qalet li:

*"Huwa accettat illi r-rapport li jghaddi bejn il-klijent u l-Avukat jew il-Prokuratur Legali hu dak ta' mandat (**Kollez. Vol. XXIX P I p 617**). B' danakollu, imbaghad, din il-Qorti ma taqbelx ma' l-interpretazzjoni li s-socjeta` appellanti ghogobha taghti lil dawk l-ittri biex turi li hi kienet hekk titolata ghall-kirja".*

Imbaghad f'dak ir-rigward il-Qorti ta' l-Appell ghamlet ir-riflessjonijiet taghha fuq il-fatti tal-kaz u waslet ghall konkluzzjoni li s-socjeta konvenuta ma setghetx bil-mera volonta taghha tippretendi li ghandha xi dritt ta' inkwilinat fuq il-fond, u li hi ma rnexxiliex tipprova l-allegat rikonoxximent mill-atturi.

Illi f'dina r-ritrattazzjoni s-socjeta ritrattandi qed terga' tqajjem l-istess punti li hi ressqet quddiem il-Qorti ta' l-Appell u li gja gew decizi u michuda minnha. Hi qed tirritjeni li la darba, skondha, l-Avukat Sammut kien inghata mandat da parti ta' l-atturi ritrattati, kienet l-ligi dwar il-mandat li kellha tigi applikata mill-Qorti ta' l-Appell. Fil-fatt kif rajna l-Qorti ta' l-Appell appuntu applikat il-ligi dwar il-mandat u applikat dan l-istitut ghall-fatti li kellha quddiemha, wara li interpretathom fid-dawl ta' dana l-istitut, u ghamlet ir-riflessjonijiet taghha li wasluha ghall-konkluzzjoni fuq indikata. Mhux kompitu ta' dina l-Qorti tghid jekk taqbilx jew le mar-riflessjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell. Li hu car hu li l-Qorti ta' l-Appell ma qablitx ma' l-interpretazzoni li tat is-socjeta ritrattandi lill-ittri ta' Dr.E.Sammut biex turi li hi kienet hekk titolata ghall-kirja. Dan pero' ma jfissirx li l-Qorti ta' l-Appell applikat il- ligi hazina. Hi applikat il-ligi tajba, u skond dina l-Qorti, b'mod

tajjeb wkoll. Hawnehkk si trattava ta’ kwistjoni dwar interpretazzjoni ta’ ligi ghal fattispecie tal-kaz, li ma taghtix lok ghal ritrattazzjoni.

Ghalhekk jidher li l-Qorti ta’ l-Appell applikat l-ligi tajba ghac-cirkostanzi tal-kaz u tat l-interpretazzjoni taghha ghal dik il-ligi partikolari.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad it-talba tas-socjeta ritrattandi ghal smigh mill-gdid taht il-kap minnha avvanzat.

Bl-ispejjez doppji kontra taghha stante li ma kien hemm ebda bazi ghar-ritrattazzjoni.

**< Sentenza Finali >**

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