MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2010

Appell Civili Numru. 63/2010/1

Paul Agius

vs

Francis Borg

Il-Qorti,

Fl-14 ta’ Gunju, 2010, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord;
>
> Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti:
>
> Illi huma jikru lill-intimat l-istore ghall-uzu kummercjali 15, Famyage Buildings, St. Vincent Street, Hamrun, bil-kera annwu ta’ erba’ mija u hamsa u sittin Euro u sebgha u tmenin centezmu

(€465.87) pagabbli annwalment bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-15 ta’ Jannar 2011;

Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni billi ssuloka jew ceda l-istess fond lil ibnu Joseph Borg minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u/jew billi mhux qed jaghmel uzu tal-istess fond ghalih innifsu;

Illi s-suespost jintitola lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

Illi sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimat ma ghandux difiza x’jaghtu kontra t-talba tar-rikorrenti;

Raguni tat-talba

Peress illi l-esponent jikri lill-intimat l-istore ghall-uzu kummercjali 15, Famyage Builings, St. Vincent Street Hamrun, bil-kera annwu ta’ erba’ mija u jamsa u sittin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) pagabbli annwalment bil-quddiem l-ewwel skadenza fil-15 ta’ Jannar 2011

Peress illi kiser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni billi ssuloka jew ceda l-istess fond lil ibnu Joseph Borg minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u/jew billi mhux qed jaghmel uzu tal-istess fond ghalih innifsu;

Peress illi l-agir tal-intimat jintitola lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

Talbiet:

Illi jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ma’ ghandux dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddeciedi u jilqa’ t-talba tar-rikorrenti minghajr ma jghaddu ghas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) in vizta ta’ ‘l hawn fuq dikjarazzjoni guramentata u ta’ l-anness affidavit Dok A;

2. Jawtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi billi jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss jizgombra mill-fond 15, Famyage Buildings, St. Vincent Street Hamrun;

Ra illi l-intimat kien debitament notifikat bir-rikors promutur kif ukoll bl-avviz tas-smiegh.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Gunju 2010, fejn il-Bord, wara li semgha lill-partijiet iddecieda li ma kien hemm ebda raguni ghaliex m'ghandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont l-artikolu 16A tal-Kap 69;

Ikkonsidra:

Illi wara l ezamina r-rikors guramentat;

Peress illi fic-cirkostanzi t-talba kif dedotta fir-rikors tidher gustifikata u jidher ukoll li hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69;

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrent kif ravvizati fir-rikors promutorju u jawtorizzah jirriprendi l-fond 15, Famyage Buildings, St. Vincent Street, Hamrun fi zmien xahar (1) mil-lum waqt liema zmien l-intimat ghandu jizgombra u jhallih vakanti ghal-libera ripresa mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**"**

L-intimat appella minn din id-decizjoni biex iressaq l-ilment illi s-sentenza hija radikalment nulla ghaliex il-Bord ma offra ebda motivazzjoni la meta ddecieda illi hu ma kellu l-ebda forma ta' difiza x'jaghti u lanqas meta ghadda biex jilqa' l-mertu tat-talba tas-sid rikorrenti;

Titwila anke superficjali lis-sentenza attakkata kif ukoll lill-atti tal-kawza quddiem il-Bord tikkonferma, fl-opinjoni ponderata ta’ din il-Qorti, illi l-aggravju sottopost bl-appell huwa wiehed ghal kollox fondat u jisthoqqlu li jigi akkolt. Dan qieghed jigi hekk ritenut in kwantu s-sentenza tal-Bord tikkontjeni nuqqasijiet varji li, singolarment, jew komplessivament iwasslu ghan-nullita taghha;

L-azzjoni tar-rikorrenti tendenti ghall-izgumbrament ta’ l-intimat mill-fond lokat hi wahda bazata fuq id-dispost ta’ l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, introdotta bl-Att X ta’ l-2009, fejn allura kien mistenni illi, una volta notifikat, l-intimat jattendi fil-procediment u jressaq ragunijiet ta’ irregolarita jew ta’ inapplikabilita di fronte ghat-talba tar-rikorrenti jew xort’ohra li ghandu difiza *prima facie* ghas-sodisfazzjoni tal-Bord. Ara subinciz (5) ta’ l-artikolu predett. Hekk jidher li sar f’dan il-kaz. Fil-gurnata appuntata ghas-smigh l-intimat deher quddiem il-Bord u offra x-xhieda tieghu bil-gurament. B’dana kollu l-Bord deherlu li l-istess intimat ma kellux eccezzjonijiet x’iressaq u fl-istess jum ghadda ghas-sentenza;

Dan premess, l-ewwel osservazzjoni li trid tissenjala l-Qorti hi din. Mill-atti ma tirrizulta ebda traskrizzjoni ta’ dak li xehed l-intimat u dan avolja, bhala prova awtentika, il-process verbal tal-Bord ta’ l-14 ta’ Gunju 2010 jikkonferma li dan iddepona quddiemu. Fl-assenza ta’ din it-traskrizzjoni din il-Qorti ma tistax tikkontrolla jekk il-Bord ibbazax ruhu sewwa fuq prova legali kif trid il-ligi a norma ta’ l-Artikolu 594 tal-Kodici ta’ Procedura Civili, u dan fl-aggudikazzjoni minnu tac-cahda ta’ l-eccezzjonijiet u dik tal-konfezzjoni tad-decizjoni. Jinsab deciz illi qaghda bhal din tirrendi l-procediment null (ara “**Guzepp Cassar -vs- Pawlu Cassar**”, Appell Inferjuri, 26 ta’ Settembru, 1945). Din l-istess qaghda mhix lanqas salvabbli bid-dispost ta’ l-Artikolu 790 tal-Kapitolu 12 ghaliex, kif ukoll jinsab deciz, “kien jonqos il-fondament, biex wiehed jghid hekk, fiziku ghall-applikabilita` ta’ dik in-norma in kwantu jonqsu

proprju l-elementi mehtiega biex jaghmluh possibbli li jigi deciz jekk is-sentenza hijiex sostanzjalment gusta b'mod li l-applikabilita` tan-norma fil-kaz prezenti tmut, biex wiehed jghid hekk, qabel ma twieldet". Ara "**Francis T. Gera *nomine* -vs- Edward Camilleri *et***", Appell Inferjuri, 14 ta' Frar, 1973 per is-Sinjurija Tieghu l-Onor Imhallef Prof. John J. Cremona;

Jekk trid il-Qorti tista' tieqaf hawn, izda ma tistax ma tinnotax illi akkoppjat ghal din in-nullita tal-procediment hemm dik ukoll tal-mankanza ta' motivazzjoni sija fid-digriet tac-cahda ta' difiza, u aktar minn hekk, fis-sentenza nnifisha;

Certament, il-Bord kellu jimmotiva ghaliex, skond il-fehma tieghu, ma kienx hemm bizzejjed elementi fix-xhieda ta' l-intimat, li minn imkien maghrufa x'kienet, biex jikkonvincuh illi dan ma kellux eccezzjonijiet validi x'iressaq in kontestazzjoni tat-talba tar-rikorrenti. Mhux sufficjenti, fil-hsieb ta' din il-Qorti, l-uzu ta' kliem generici ghac-cahda izda kellu jigi spjegat ghaliex ma kienx hemm indizji ta' sustanza bastanti fix-xhieda fornita dwar is-sostenibilita`, o meno, ta' l-eccezzjonijet li l-intimat xtaq jissolleva. Dan in kwantu jirrigwarda l-provvediment registrat tac-cahda. Ara a propozitu fis-sens tal-kummenti registrati s-sentenza fl-ismijiet "**Margaret Borg *et* -vs- Harry Zammit**", Appell Inferjuri, 15 ta' April 1986 per Imhallef Hugh Harding;

In kwantu, imbaghad, ghas-sentenza pronunzjata fiz-zgur mhux accettabbli ghal din il-Qorti, ukoll fil-mankanza ta' traskrizzjoni ta' xhieda ta' l-intimat mill-atti illi l-Bord, minghajr ma sema' lir-rikorrenti, jakkolji fl-ghama t-talba dedotta sempliciment "wara li sema' lill-intimat bil-gurament". Dan qieghed jigi rilevat ghaliex ghal Qorti huwa inkoncepibbli li jigi accettat dispositiv li minn imkien ma jinsab ikkjarit jew spjegat l-import tieghu permezz ta' konsiderandi sobriji u adegwati. Ragonevolment, dak id-dispositiv, kif koncepit fis-sentenza, kellu bzonn is-

sussidju ta’ motivazzjoni serja l-ghala l-Bord deherlu li kellu jilqa’ t-talba tar-rikorrenti b’dawk il-kawzali. Jekk xejn ghaliex, kif enuncjat, “id-dispositiv m’ghandux jittiehed separatament mill-motivazzjoni izda ghandu jigi minn din definit u spjegat”. Ara “**Giovanni Grima -vs- Victor Fava *et***”, Appell Civili, 26 ta’ Mejju, 1967;

Hu, in fatti, gurisprudenzjalment pacifiku illi “d-dispositiv ma jistax ma jinqarax fid-dawl tal-premessi” (“**Salvatore Debono -vs- Ernest Rayston Matthew *et nomine***”, Appell Civili, 24 ta’ Ottubru, 1966), ossija li d-dispositiv jigi ezaminat fil-kumpless tieghu “*raffrontandolo, mettendolo in armonia colla motivazione, la quale è anche essa parte della sentenza, sebbene dalla stessa non ne sorge il giudicato*” (“**Filippo Farrugia Guy *et* -vs- Sac. Angelo Farrugia**”, Appell Civili, 12 ta’ Novembru, 1919). Ghall-ezami aktar dettaljat fuq il-punt tal-motivazzjoni kkonsulta s-sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet “**Joseph Saliba -vs- Imperial Hotel**”, 11 ta’ Dicembru, 2009, u li minnha l-appellanti, anke jekk dan ma jghidux, jidher li kkapta *verbatim* l-affermazzjonijiet gurisprudenzjali minnu referenzjati ghas-sostenn ta’ l-aggravju tieghu;

Finalment, qabel ma tikkonkludi, din il-Qorti thossha fid-dmir li tissenjala illi, ukoll fi proceduri sommarji u specjali, mhix propensa li taccetta procediment “*short cut*” ghax temmen li l-heffa mahsuba b’dik il-procedura ghandha dejjem tkun kompatibbli ma’ l-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. *Multo magis*, imbaghad, u b’aktar forza rafforzata fil-kazijiet fejn ikun qieghed jintalab l-isfratt ta’ persuni sija jekk minn fondi residenzjali jew kummercjali. Hu anzi mistenni dejjem li l-gudikant ghandu, fil-kazijiet kongruwi, jkun animat minn dawk il-principji etici-socjali li juru l-perkors prudenzjali li ghandu jigi persegwit ghall-evitar ta’ skombussolament bla bzonn ta’ l-inkwilini bi zgumbramenti leggeri u feroci. L-applikazzjoni tal-ligi, harxa kemm hi harxa, m’ghandhiex issir *in vacuo* jew fl-astratt izda biss f’dawk il-kazijiet verament konkreti li l-apprezzament tal-materjal probatorju u l-konvinciment morali hekk jissuggerixxi. Veru li l-valutazzjoni tar-*res*

gestae hi mhollija fid-diskrezzjoni tat-tribunal. Daqstant iehor huwa vera wkoll illi dik id-diskrezzjoni ghandha tkun soggetta ghall-principju generali tal-fehma ragonata, il-bon sens u l-gustizzja sostanzjali.

Ghall-motivi predetti din il-Qorti qeghda tannulla s-sentenza appellata u tirrimetti l-atti lura lill-Bord ghad-deliberazzjoni u decizjoni skond il-ligi. Fic-cirkostanzi, l-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew fi kwoti ndaqs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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