MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 347/2004/2

Gerald u Catherine konjugi Desira.

vs.

Joseph Barbara.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni tal-konvenut appellant Joseph Barbara (735356 M) datat 14 ta' Mejju 2010 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Fatti

1. L-atturi jikru minghand id-Dipartiment tal-Artijiet porzjon art fiha cirka sitt itmiem u nofs, maghrufa bhala Rokon 8th Portion, Bulebel iz-Zghir, Zejtun, bil-kera ta' €8.94 (ekwivalenti ghal Lm3.84). Fl-1998 l-attur Gerald

Desira ftiehem mal-esponent li jcedilu dan ir-raba' bil-prezz ta' Lm8,400 (€19,566.74). Billi c-cessjoni ma setghetx tigi registrata immedjatament mad-Dipartiment tal-Artijiet, il-partijiet ftiehmu li l-atturi jikkoncedulhom l-parti l-kbira tal-istess raba' versu l-hlas ta' Lm350 (ekwivalenti ghal €815.28) fis-sena. Sussegwentement dahlu fl-istorja wlied l-atturi li, meta raw li l-esponent seta' jirregistra dan ir-raba' f ismu taht skema gdida tal-Gvern, ippretendew flus aktar u bdew jichdu l-kirja ta' dan ir-raba' li missierhom kien ta lill-esponent.

Talbiet u Eccezzjonijiet

2. Illi permezz tal-avviz fl-ismijiet premessi, l-atturi talbu lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) tikkundanna lill-esponent appellant, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti, jizgombra minn gewwa dik il-porzjon art maghrufa bhala 8th portion, Bulebel iz-Zghir, Zejtun, liema proprjeta' hija mqabbla lill-atturi minghand il-Gvern, u li, skont l-istess atturi, l-esponent qieghed jokkupa minghajr ebda jedd. L-atturi jghidu li huma sejhu lill-esponent sabiex jivvaka mill-istess art, izda huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Ghal fini ta' kompetenza l-atturi ddikjaraw ukoll li l-qbiela ma teccedix il-valur ta' mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

3. Kontra din it-talba, l-esponenti eccepixxa:

(i) Preliminarjament l-inkompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) billi huwa jikri r-raba' imsemmi, f'Bulebel iz-Zghir, Zejtun, ghal skopijiet agrikoli, u konsegwentement huwa regolat bl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

(ii) Preliminarjament ukoll l-atturi ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fil-mument tal-proponiment ta' din l-azzjoni.

(iii) Bla pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet attrici huma nfondati billi l-eccepjent ghandu dritt li jigi rikonoxxut bhal inkwilin in kwantu qieghed fil-pussess u ilu jahdem ir-raba' in kwistjoni ghal dawn l-ahhar snin.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Decizjonijiet

4. B'sentenza tas-26 ta' Jannar 2010, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) cahdet l-eccezzjonijiet sollevati mill-esponent, laqghet it-talba tal-atturi u ffissat zmien xahar sabiex l-esponent jizgombra mill-art maghrufa bhala 8th Portion Bulebel iz-Zghir, Zejtun, bl-ispejjez tal-kawza u bl-imghax relattiv (sic!) kontra l-esponent.

5. L-esponent appella minn dik is-sentenza, minhabba apprezzement zbaljat kemm tal-provi kemm tal-ipotezi u l-principji ta' dritt involuti. L-esponent ma qabilx mal-Ewwel Qorti li l-kwistjoni kienet wahda merament ta' zewg verzjonijiet kunfliggenti izda kien hemm provi oggettivi li jsostnu d-difiza tal-ezistenza ta' kirja agrikola favur tieghu u ma kenitx lanqas korretta l-asserzjoni li ma setax kien hemm kirja (jew sullokazzjoni) ladarba ma gietx prezentata ricevuta tal-hlas tal-kera.

Dwar l-aggravju legali, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat ragun lill-esponent u rriteniet li *'ghalkemm ma gew prodotti ebda ricevuti, u l-attur la ta, u l-konvenut lanqas fittex li jinghata, tali ricevuti, il-prova tal-hlasijiet hi skontata, anke ghaliex hi ammessa mill-attur innifsu u din, minnha nfisha, ghandha natura konfessorja*'. (Ara pg. 20 tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2010)

Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) imbaghad ghaddiet biex tezamina ghal xiex kienu saru dawn il-hlasijiet, u dan peress li l-esponent dejjem sostna li dawn kienu hlasijiet ta' kera sakemm ikunu jistghu jaghmlu ftehim ta' cessjoni, filwaqt li l-attur jikkontendi li dawn jirrapprezentaw imghaxijiet fuq il-prezz tac-cessjoni li kellu jithallas hekk kif din tigi finalizzata. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

dehrilha li *'fuq l-istat tal-provi ma jistax jigi dezunt car u fis-sigur illi saret sullokazzjoni. Pjuttost, il-Qorti tara f'dak konkordat bejn il-partijiet u sakemm issehh ic-cessjoni, speci ta' ftehim sui generis li, ghalkemm seta' kellu xebh mas-sullokazzjoni, kellu r-regoli tieghu in kwantu kien jircievi sostenn minn dik tal-konsiderazzjoni primarja tat-trattativi li saru u tal-eventwali cessjoni tal-inkwilinat... mhux bilfors u dejjem wiehed ghandu jipprezumi illi l-hlas annwali li jsir ghandu jirrivesti l-karatteristika ta' kirja, ghaliex jista' jaghti l-kaz, kif hekk inhu proprju hawnhekk, illi jezistu fatti u cirkostanzi li jispjegaw ir-raguni l-ghala sar dak il-hlas'.* (Ara pg. 23-24 tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2010)

Finalment, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-decizjoni tal-Ewwel Qorti ghall-izgumbrament tal-esponent mill-ghalqa in kwistjoni fi zmien xahar mid-data tas-sentenza. Bl-ispejjez taz-zewg istanti kontra l-esponent.

6. L-esponent hass ruhu aggravat minn din is-sentenza u jidhirlu li hemm lok ta' ritrattazzjoni a bazi ta**l-artikolu 811 (e)** tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

L-esponent jidhirlu li s-sentenza fl-ismijiet premessi, moghtija mill-Qorti tal-Appell (mferjuri) fid-9 ta' April 2010, applikat il-ligi hazin in kwantu, ghalkemm ammettiet il-fatti pruvati u l-affinita` taghhom mal-kuntratt ta' sullokazzjoni, naqset li tpoggi dawk il-fatti fil-qafas legali proprju taghhom billi skartat id-definizzjoni legali tal-kuntratt ta' sullokazzjoni u minflok qieset ir-rabta naxxenti minnhom mhux bhala sullokazzjoni imma *'speci ta 'ftehim sui generis'* (Ara pg. 24 tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2010).

7. Id-definizzjoni ta' <u>sullokazzjoni</u> (**Art. 1613 tal-Kodici Civili**) hija moghtija b'riferenza ghad-definizzjoni tal-kiri stipulata **fl-art. 1526 (1) tal-Kodici Civili.** Ir-relazzjoni ta' sullokazzjoni hija b'hekk replika tar-relazzjoni lokatizja, spjegata b'dan l-artikolu bhala *'kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha'.* In succint, is-sullokazzjoni hija

'una seconda locazione, che puo' essere totale o parziale'? (**Nuovo Digesto Italiano** (voce Locazione p. 1100) citat fis-sentenza **Clementino Caruana et** vs **Emanuela Agius,** Appell Inferjuri, 22 ta' Novembru 2002).

8. *'Jinsab assodat illi s-sullokazzjoni, a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, oltre li ma tirrikjedix il-miktub ghas-sussistenza taghha "tohloq kuntratt gdid ta' kiri* ...' (**Baruni Gino Galea Trapani Feriol proprio et nomine** vs **Paolo Deguara et,** Appell Inferjuri, 1 ta' Dicembru 2004). Is-sullokazzjoni tirrikorri kull fejn jirrizulta li, ghal zmien determinat jew determinabbli, u ghall-korrispettiv miftihem, *'l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt ... juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u ... kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor* ***(Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et*** *Appell, 20 ta 'Frar 1996)*

9. Jirrizulta car, kemm mid-definizzjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni, kemm mill-interpretazzjoni gudizzjarja tal-istess, li dan il-kuntratt jirrikorri kull fejn jiffiguraw is-segwenti elementi kostituttivi:

(a) l-ghoti tat-<u>tgawdija</u> tal-oggett

(b) <u>zmien</u> miftihem (u fin-nuqqas jitqies prezunt bil-ligi - Ara Art. 1532(1) **tal-Kodici Civili** (u wkoll **Art. 1532** qabel l-istess disposizzjoni kienet emendata bl-Att X tal-2009)

(c) <u>kera</u> miftihem.

10. Mill-ezami tal-provi, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha korrettement irriteniet li *'l-attur ippermetta lill-appellanti [exponent] jaghmel uzu mill-ghalqa' (*Ara pg. 21 tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2010*)* u rrikonoxxiet ukoll li *'il-koncessjoni* [kienet] *saret.* Jirrizulta ghalhekk pruvat l-ewwel rekwizit, ossia li Gerald Desira kien ghadda t-tgawdija tal-parti l-kbira tal-ghalqa in kwistjoni, li hu kien jikri minghand il-Gvern, lill-esponent.

11. L-istess Qorti kienet sodisfatta wkoll li kien hemm ftehim dwar bias ta' korrispettiv perjodiku, u li inizjalment dan il-korrispettiv thallas. Irriteniet filfatt li '[L]-attwr *beda jircievi kumpens annwali minghand l-appellanti [exponent] ghall-uzu taghha. Huwa immaterjali ghall-mument jekk dak il-hlas kienx ta' Lm350 fis-sena, hekk kif jippretendi l-appellanti, jew f'somma inferjuri skont l-attur, almenu ghall-ahhar sentejn mit-tliet snin li fihom sar dak il-hlas, sakemm l-appellanti gie avzat minn xi ufficjali tal-Lands biex ma jkomplix ihallas'.*

12. Sa hawn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kienet korretta, kemm fl-apprezzament tal-provi u anke fl-interpretazzjoni legali. Sfortunatament, pero', l-istess Qorti hasset li m'ghandhiex tinterpreta dan kollu *'litteralment u izolament minn cirkostanzi ohra izda ghandhom jigu mkejla fl-ispirtu prattiku tal-fatti l-ohrajn konoxxuti, kif jinzlu mill-kwadru unitarju tal-provi'.* Fil-korp tas-sentenza, il-Qorti ma taghti ebda spjegazzjoni jew raguni oggettiva ghal xiex addottat dan il-hsieb, minkejja d-definizzjoni cara tal-figura guridika tas- *'sullokazzjoni'* u minkejja li hi stess irravvizat ir-rikorrenza tal-elementi kostituttivi kollha ta' dan il-kuntratt.

13. Huwa maghruf illi *'Il-fatt tac-cessjoni jew tas-subinkwilinat mhux necessarjament u dejjem ghandha tirrizulta mill-ammissjoni tal-parti mharrka izda tista' tirrizulta 'aliunde' minn cirkostanzi ohra'.(***Maria Gauci et vs Carmel Farrugia,** Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003*).* Anke kieku kellha tigi accettata l-allegazzjoni inverossimili tal-attur Gerald Desira li l-hlas annwali li talab, u rcieva, minghand l-esponent ghall-uzu u t-tgawdija tal-ghalqa in kwistjoni, kien jirrapprezenta l-imghax fuq il-prezz tac-cessjoni tal-ghalqa, jibqa' l-fatt li materjalment l-inkwilin Desira kien ghadda t-tgawdija tar-raba' lill-esponent u <u>kontestwalment</u> kien qed jircievi hlasijiet perjodici minghand l-istess esponent. Jallega x'jallega issa Desira dwar dawn il-hlasijiet, u x'suppost kellhom jirrapprezentaw, zgur li l-kumpless tac-cirkostanzi ta' dakinhar ma ghandu jhalli ebda dubju f'mohh il-gudikant, <u>fuq bilanc ta' probabbiltajiet</u>, (Ara lost bosta ohrajn **Eucaristico Zammit vs Eustrachi Petrococchino CBE**

noe, Appell, 25 ta' Frar 1952, XXXVI.i.319) li l-hlasijiet kienu marbuta mat-tgawdija kontestwali, u dovuti bi Was ghall-istess, u mhux mac-cessjoni eventwali li mill-bidu nett dehret ostakolata.

Sfortunatament, anke hawn, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) jidher li applikat hazin id-disposizzjoni dwar il-livell ta' prova mehtiega fi procedimenti civili. Il-Qorti fittxet *'grad ta' certezza'* biex tasal ghal desunzjoni *'car[a] u fis-sigur illi saret sullokazzjoni'.* Bir-rispett kollu, il-kompitu tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) f'dawn il-proceduri kien biss li tqis, u tiddetermina, fuq il-bazi ta' **aktar iva milli le,** jekk il-hlas li Desira jammetti li rcieva fiz-zmien li ghadda t-tgawdija ta' dan ir-raba' lill-esponent, kienx miftiehem b'korrispettiv ghat-tgawdija tal-ghalqa inkella xort'ohra.

14. L-esponent jidhirlu li, b'applikazzjoni korretta ta' din ir-regola tal-procedura fil-kuntest prezenti, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kellha tikkonkludi li dan il-hlas kien jikkostitwixxi, **aktar iva milli le,** il-hlas tal-kera. Din l-affermazzjoni tal-
Esponenti hija msahha mis-segwenti *'cirkostanzi ohra.*

(1) L-ghazla ta' Gerald Desira li, fl-affidavit tieghu, ma jsemmi xejn dwar it-tgawdija li kien ta lill-esponent, u l-hlasijiet li rcieva f'dak l-istess zmien;

(2) Is-segwenti ammissjomjiet tieghu in kontro-ezami:

(i) L-esponent bena kmamar fl-ghalqa in kwistjoni u kellu access ghac-cwievet ta' kamra li kien hemm minn qabel;

(ii) Desira stess kien ta c-cavetta tax-xatba tal-ghalqa lill-esponent;

(iii) Desira kien mar mal-esponent l-Ghammieri biex jaqliblu r-raba' f'ismu u tah ukoll il-ktieb tar-raba' tieghu;

(iv) Desira u l-esponent kienu marru wkoll il-Lands biex minn hemm ir-raba' jigi registrat f'isem l-esponent ukoll;

(v) Desira kien ga infurmat bl-iskema li kienet hierga u li kienet taghti d-dritt lill-esponent biex ir-raba’ jdawwarha f’ismu;

(vi) Desira jaccetta li s-sensar biex tghaqqad dan in-negozju kien certu wiehed jghidulu ’it-Tunajja’;

(vii) Desira accetta wkoll li lill-esponent hu hallieh jibqa’ jgawdi r-raba’, u li kien ircieva hlasijiet ghal sentejn.

(viii) Fuq domanda diretta jekk dan il-hlas kienx bhala kera, ix-xhud l-ewwel irrisponda *‘iva’* anke jekk wara pprova jikkoregi ruhu u zied *‘bhala imghax*’.

(ix) Desira ma kienx f’qaghda jaghti spjegazzjoni cara kif l-imghax ikkalkulawh fuq l-ewwel prezz tac-cessjoni, meta dan il-ftehim sar wara li kienu ga ftiehmu fuq il-prezz oghlata’ Lm8,400. (ara kontroezami ta’ Gerald Desira, 20 ta’ April 2006).

(3) Id-dikjarazzjoni lid-Dipartiment tal-Artijiet li Desira ceda r-raba’ in kwistjoni lill-esponent, li tidher iffirmata minn Desira u mill-esponent. Wara li ammetta li mar il-Lands mal-esponent biex idawwarlu r-raba’, Desira hass li kellu jiehu gurament li l-marka li tidher tieghu fuq dan id-dokument ma kienx ghamilha hu.

(4) Ix-xiehda tal-esponent (ara l-affidavit tal-esponent), konfermata fl-intier taghha in kontroezami (ara kontro-ezami tal-esponent 12 ta’ Marzu 2009), u korroborata mix-xiehda ta’ George Simiana (ara affidavit ta’ George Simiana), li fil-bidu kien ihallas lil Desira talli jidhol f’dan ir-raba’ ghall-kacca, u li mbaghad, kien mgharraf minn Desira stess li r-raba’ kien ghaddieh lill-esponent, u li ghalhekk kellu jibda jhallas lilu u mhux aktar lil Desira. Simiana kkonferma wkoll l-uzu agrikolu li l-esponent jaghmel mir-raba’ in kwistjoni.

(5) Il-pressjoni cara li ezercitaw ulied Desira fuq missierhom, u wkoll ir-ragel ta’ bintu Carmelo Gouder, sabiex jerga’ lura l-ewwel mill-ftehim ta’ cessjoni u wara

anke minn dak ta' sullokazzjoni li kien ikkonkluda mal-esponent.

15. F'dan il-kuntest kollu, u ghab-bazi tal-konstatazzjonijiet tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) stess, din il-Qorti ghandha tqis li, fid-decizjoni taghha, dik il-Qorti applikat il-ligi hazin. Hija kellha tapplika l-**artikolu 1613 tal-Kodici Civili**, u applikazzjoni korretta ta' dan l-artikolu kellha twassalha ghall-konkluzjoni li tirrizulta rabta ta' sullokazzjoni, fuq ir-raba' msemmi, ghal skop agrikolu, bejn Desira u l-esponent.

Talba

16. Ghaldaqstant l-esponent, filwaqt li jaghmel riferenza ghall-provi kollha ga prodotti u jirrizerva li jgib kull prova ohra permessa mil-ligi, jitlob bir-rispett li din il-Qorti, prevja r-revoka u t-thassir tas-sentenza moghtija minnha fid-9 ta' April 2010 fl-ismijiet **Gerald u Catherine konjugi Desira vs Joseph Barbara,** li biha cahdet l-appell tal-esponent u kkonfermat is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-26 ta' Jannar 2010, joghgobha:-

(i) tordna r-ritrattazzjoni tal-imsemmija kawza fuq dawk il-kapijiet u ghal dawk ir-ragunijiet hawn indikati, u dan a bazi tal-**Art. 811 (e) tal-Kap 12** kif fuq inghad; u

(ii) tilqa' l-eccezzjonijiet tal-esponent u konsegwentement tichad it-talba tal-atturi appellati konjugi Desira.

Bli-spejjez tal-istanzi kollha kontra l-istess atturi appellati konjugi Desira.

Rat l-inkartament ta' dan il-kaz gie mdahhal fl-atti ta' din il-kawza illum 14 ta' Mejju 2001 (fol 207).

Rat ir-risposta ghar-rikors ta' ritrazzjoni ta' Gerald u Catheribe konjugi Desira datata 4 ta' Gunju 2010 a fol. 211 tal-process fejn espona:-

Illi permezz tal-avviz ipprezentat minnhom fl-24 ta’ Gunju 2004, l-esponenti talbu lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi, tizgombra l-konvenut minn gewwa dik il-porzjon ta’ art maghrufa bhala 8th portion, Bulebel iz-Zghir, Zejtun, liema proprjeta` hija mqabbla lill-atturi minghand il-Gvern, u liema art il-konvenut qieghed jokkupa minghajr ebda jedd. Ghalkemm l-atturi sejhu lill-konvenut sabiex jivvaka mill-istess art, huwa baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Illi permezz tar-risposta intavolta mill-intimat appellant gie eccepit bir-rispett illi:

1. Preliminarjament l-inkompentenza ta’ dik il-Qorti billi l-eccipjenti jikri r-raba’ msemmi, f’Bulebel iz-Zghir, Zejtun ghal skopijiet agrikoli u konsegwentement huwa regolat bl-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Rabat.

2. Preliminarjament ukoll, l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu taghhom fil-mument tal-proponiment tal-azzjoni.

3. Bla pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati billi l-eccipjent ghandu dritt li jigi rikonoxxut bhala inkwilin in kwantu qieghed fil-pusess u ilu jahdem ir-raba’ in kwistjoni ghal dawn l-ahhar snin.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi permezz tas-sentenza moghtija fis-26 ta’ Jannar 2010 l-Onor Qorti tal-Magistrati (Malta) cahdet l-eccezzjonijiet sollevati mill-esponent, laqghet it-talba tal-atturi u ffissat zmien xahar sabiex l-esponent jizgombra mill-art maghrufa bhala 8th portion, Bulebel iz-Zghir, Zejtun, bl-ispejjez u imghax relattiv sopportati mill-konvenut.

Illi l-konvenut hass ruhu aggravat minn dik is-sentenza peress illi fl-opinjoni tieghu kien sar apprezzament legali zbaljat u li l-istess Qorti tal-Magistrati naqset li tqis il-provi kollha u li taghtihom il-piz legali dovut u li kellu jirrizulta li kien hemm sullokazzjoni favur l-intimat.

Illi l-esponenti appellati eccepew illi huma jaqblu mas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u li din kienet timmerita konferma *stante* li l-element essenzjali ta’ kirja mifthema kien certament nieqes peress li l-esponent Gerald Desira qatt ma ftiehem jew ikkonsidra l-ammont li kien qed jigi mghoddi lilu mill-appellant bhala kirja. Illi tant hu hekk illi qatt ma nghatat ebda ricevuta f’dan is-sens, qatt ma gie mibdi xi ktieb ta’ kirja u wisq anqas ma sar kuntratt ta’ kirja.

Illi permezz tas-sentenza moghtija fid-9 ta’ April 2010, l-Onor Qorti tal-Appell cahdet l-appell *stante* li rrizulta li ftehim ta’ kirja ma kienx hemm u li l-hlas annwali fil-kaz odjern ma kellux jigi interpretat bhala hlas ta’ kirja u dan ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati lil din l-Onor. Qorti permezz tal-elenku ta’ fatti li jsawru l-kawza odjerna. Ghal dawk ir-ragunijiet irrizulta li a bazi tar-rekwiziti **tal-artikolu 1526 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, l-element essenzjali ta’ kirja mifthema kien certament nieqes *stante* li l-esponenti qatt ma fthemu jew ikkonsidraw l-ammont li kien qed jigi mghoddi lilhom mill-appellant bhala hlas ta’ xi kirja.

Illi wara din is-sentenza, l-intimat appellant ipprezenta rikors ghal ritrattazzjoni ghab-bazi tal-**artikolu 811 (e)** ghaliex, fil-fehma tieghu, il-Qorti tal-Appell kellha tapplika l-**artikolu 1613 tal-Kodici Civili** (minflok l-**artikolu 1526**) li jipprovdi illi:-

“Fin-nuqqas ta’ disposizzjonijiet ohra partikolari, il-kuntratt ta’ sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta’ kiri.”

Illi l-istess rikors ghamel ukoll referenza ghall-gurisprudenza fl-ismijiet **Baruni Gino Galea Trapani Feriol pro et noe vs Paolo Deguara et** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-1 ta’ Dicembru 2004 fejn gie minnha kkwotat illi *‘sullokazzjoni ma tirrikjedix il-miktub ghas-sussistenza taghha’.*

Illi hekk kif ser jigi umilment sottomess b’din ir-risposta, l-esponenti umilment jirribattu illi s-sentenza li kontra

taghha qed jintalab li ssir ritrattazzjoni, hija gusta u timmerita konferma u li ma tezisti l-ebda bazi ghal ritrattazzjoni *stante* li ma kien hemm l-ebda applikazzjoni hazina tal-ligi.

Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi ghall-kuntrarju ta' dak allegat f'paragrafu 9 pagna 3 tar-rikors tar-ritrattand, l-**artikolu 1613 tal-Kap 16** jipprovdi li:-

"Fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet ohra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta' kiri."

Illi dan l-artikolu ma joffri ebda definizzjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni izda, anzi, johodna biss ghad-definizzjoni ta' kirja skont l-**artikolu 1526** li kien fil-fatt l-artikolu li ghab-bazi tieghu l-appell tar-ritrattand kien gie michud.

Illi dan kollu jfisser biss illi r-ritrattand, fil-waqt li permezz tar-rikors tieghu qed jghid li ma kellhiex tinghata decizjoni abbazi tal-**artikolu 1526** izda abbazi tal-**artikolu 1613**, qed jikkontradixxi lilu nnifsu *stante* li l-**artikolu 1613** jerga' johodna ghall-**artikolu 1526**. Illi ghalhekk dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika li r-rikors tar-ritrattand hu monk u 'self-defeating' *stante* li qed jitlob li jerga' jkun hemm konsiderazzjoni fuq l-istess bazi li sar l-appell mentri kif inhu ben assodat fil-gurisprudenza taghna, l-istitut ta' ritrattazzjoni m'huwiex intiz li jservi bhala stadju iehor ta' appell jew biex jitqajmu fih eccezzjonijiet addizzjonali mill-intimati. Dan gie ripetut kostantement mill-gurisprudenza taghna fost ohrajn fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Charles Michael Gauci vs Alfred Vella Noe** moghtija fl-10 ta' Ottubru 2003:-

"Il-gurisprudenza taghna dejjem ghallmet li r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wiehed straordinarju in kwantu jikkostitwixxi deroga ghall-principju fondamentali li l-gudikat jikkostitwixxi l-ligi bejn il-kontendenti u dan indipendentement mill-fatt jekk dak il-gudikat jirrispekkjax kompletament il-verita` jew il-gustizzja. Ir-Rumani kienu jesprimu dan il-kuncett bil-massma res iudicata pro

veritate habetur. *Minn dan titnissel il-konsegwenza taghha li r-regoli li jirregolaw dan l-istitut tar-ritrattazzjoni huma ta' interpretazzjoni strettissima. Diversament, taht il-pretest tar-ritrattazzjoni l-litigant sokkombent ikun jista' jerga' jiftah il-kawza u b'hekk indirettament johloq ghalih tribunal tat-tielet istanza* ***li mhux permess mil-ligi.*** **"**

Illi ghaldaqstant, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi r-rikors ghar-ritrattazzjoni ghandu jigi anke michud *stante* li l-artiklu 811 (e) mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anki li kieku r-rikors ghar-ritrattazzjoni kellu jigi kunsidrat fil-mertu, ghandu jirrizulta illi m'huwiex minnu li fil-kaz odjern tirrizulta sullokazzjoni *stante* li hekk kif anki ntwera f'kull stadju tal-kawza u kif konfermat mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrata (Malta) u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell, l-elementi essenzjali li huma msemmija fl-**artikolu, 1526 tal-Kap 16** ma jirrizultax.

Illi m'huwiex minnu li fil-kaz odjern l-elmenti ta'

a) l-ghoti ta' tgawdija tal-oggett

b) zmien miftiehem

c) kera miftehma

msemmija f'paragrafu 9 tar-rikors tar-ritrattand (u li huma rifless tal-**aritkolu 1526 tal-Kap 16**) j irrizultaw f'dan il-kaz.

Illi anzi, l-element kardinali ta' "ftehim" partikolarment fil-kuntest ta' kirja kien l-element li kien propjament nieqes fil-kaz odjern hekk kif jirrizulta fil-kumplament ta' din ir-risposta u dan ghaliex qatt ma kien hemm ftehim u qatt ma kien hemm intendiment li kwalunkwe somma ta' flus li kienet qed tinghadda kienet qed tinghata ghal skop ta' kirja.

Il-Fatti

Illi fil-qosor u a skans ta' ripetizzjoni, dak li verament sehh bejn l-atturi appellati u l-intimat appellat kien is-segwenti:

a. Fuq mera tolleranza, l-esponent Geraldu Desira kien qed ihalli lill-intimat appellant idahhal *scamel* fil-parti ta' quddiem tal-ghalqa in kwistjoni bl-intiza li kull ma seta' jokkupa l-intimat, kienet biss parti zghira mill-ghalqa. L-ipparkeggjar tal-i*scamel* kien l-unika att li l-esponent Desira kien accetta li l-intimat jaghmel.

b. L-art qatt ma giet mikrija mill-atturi lill-intimat. L-intimat appellant kien pero` nsista li jati rigal ta' flus lil Gerald Desira izda din ma kinitx intiza bhala kirja izda biss bhala depozitu akkont ta' cessjoni tal-istess art f'kaz illi cessjoni (u mhux lokazzjoni) tkun tista' tinghata.

c. Meta l-intimat kien mar jipprova jghaddi s-somma ta' Lm4,400 lill-esponent Desira, dawn gew irritornati lura ghaliex l-esponent, wara li kien ikkonsidra l-offerta tal-intimat kien iddecieda li ma riedx jaccetta li jcedi din l-art. L-intimat kien accetta dan kollu meta l-esponent irritornalu lura l-flus. Izda wara ftit zmien, l-intimat rega' ghamel offerta ohra lill-esponent Desira u offrielu s-somma ta' Lm8,400 izda l-esponent rega' ghal darb'ohra rrifjutaha ghaliex ma accettax li l-art iddur favur l-intimat Barbara.

d. Illi kien biss l-intimat li baqa' jinsisti li jghaddi lill-esponenti s-somma ta' Lm350 fis-sena bhala kumpens ghall-interessi li kienu qed jintilfu fuq is-somma ta' Lm4,400 li hu kien ried jghaddi lill-esponenti biex jakkwista din l-art. Illi zgur ghalhekk illi din is-somma ta' Lm350 qatt ma kienet intiza bhala kirja.

e. Illi fil-fatt, il-percentwal ta' 8% imghax fuq l-ammont ta' Lm4,400 jammontaw ghal cirka Lm350. L-imghax ma kienx inhadem fuq is-somma ta' Lm8,400 ghaliex l-esponenti qatt ma kellhom interess fil-flus. L-unika raguni li kienu accettaw din is-somma ta' Lm350 kien bhala kumpens ghall-fatt li kienu qed ihallu lill-intimat juza l-art biex jipparkja l-i*scamel* imma mhux bhala kirja. Fil-fatt l-esponenti dejjem innegaw li kien hemm xi kirja favur l-

intimat. Huwa minnu li kien hemm pussess *de facto* mill-intimat izda tali pussess kien qed jithalla fuq **mera tolleranza u mhux bhala kirja.**

Illi mis-suespost, l-esponent umilment jikkjarifika illi kollox juri illi **ftehim ta' kirja qatt ma sar**. Kien hemm biss diskussjoni dwar proposta mressqa mill-intimat ritrattand li l-esponent kien ikkonsidra minghajr pero` qatt ma kkommetta ruhu ghaliha tant illi qatt ma sar ebda ftehim bil-miktub.

Illi tant kemm ma kien sar ebda ftehim minkejja kull insistenza da parti tal-intimat ritrattand illi meta dan tal-ahhar kien mar jghaddi l-flus lill-attur appellat, dan mill-ewwel irritornhom lura lilu ghaliex la ried u lanqas kien fil-pozizzjoni li jikkometti ruhu fuq l-ebda cessjoni jew lokazzjoni specjalment peress illi l-qbiela tieghu kienet *in solidum* ma' diversi persuni ohra.

Dan il-fatt (li hemm persuni ohra flimkien ma' min din il-qbiela hija *in solidum*) gie anki rikonoxxut mir-ritrattand stess fir-rikors t'appell tieghu fejn kien wera bic-car kemm qatt ma seta' jkun li l-appellant jakkwista l-i*status* ta' inkwilin ghaliex dan qatt ma inghata l-kunsens necessarju! Ghaldaqstant kif seta' l-istess appellant illum ritrattand jippretendi li kellu xi jedd ta' inkwilinat jekk jammetti hu stess li r-rikorrent appellat wahdu, qatt ma seta' jaghtih tali jedd?

Illi bir-rispett kollu, l-appellant ta' xejn insista u ttejorizza illi l-ghoti ta' tgawdija ta' ghalqa bi hlas annwali jikkostitwixxi kirja ghaliex minn imkien fil-ligi ma tohrog tali definizzjoni *stante* li l-kostituzzjoni ta' kirja, bhal kull ftehim iehor, tiddependi mill-intiza tal-partijiet u cioe` mill-intenzjoni u ftehim preciz li tigi kostitwita kirja, element li kien assolutament nieqes f'dan il-kaz *stante* li l-esponent qatt ma ha decizjoni finali li jikkostitwixxi kirja favur l-appellant. Illi fil-fatt l-**artikolu 1526 tal-Kodici Civili tal-Ligiijiet ta' Malta** jipprovdi kjarament illi:

"(1) Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien

*miftiehem u **<u>b'kera miftiehem,</u>** li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha."*

Illi fil-kaz odjern l-element essenzjali ta' kirja miftehma kien certament nieqes *stante* li l-esponent qatt ma ftiehem jew ikkonsidra l-ammont li kien qed jigi mghoddi lilu mill-appellant bhala kirja. Illi tant hu hekk illi qatt ma inghatat ebda ricevuta f'dan is-sens; qatt ma gie mibdi xi ktieb ta' kirja u wisq anqas ma sar kuntratt ta' kirja!

Illi kien biss l-appellant, **<u>unilateralment</u>** li ghamel minn kollox biex jipprova jakkwista dan l-i*status* ta' inkwilinat akkost ta' kollox tant illi kien sahansitra pprova jdawwar l-art mertu ta' din il-kawza favurih minkejja li l-esponenti baqghu jirrifjutaw kwalunkwe flus.

Illi ghaldaqstant kien biss l-intimat ritrattand li prova jisforza lill-esponent biex jaccetta s-somma ta' Lm350 (liema somma kienet accettata izda mhux f'sens ta' kirja), biex imbaghad l-istess intimat idahhlu fin-nasba li din kienet tikkostitwixxi kirja minkejja li l-esponent ghamilha kemm-il darba cara li din is-somma kien qed jaccettaha biss bhala kumpens ghall-uzu hekk kif spjegat u mhux bhala kirja.

Illi kien ghalhekk illi fl-ewwel istanza l-Qorti tal-Magistrati kienet ikkonkludiet illi kien irrizulta biss li l-konvenut qabad u kkappara l-art bl-isperanza li ser ikun possibbli li jsir ic-cessjoni u fil-frattemp kien hallas xi zewg pagamenti jew tlieta bhala mghax fuq l-ammont kif kien miftiehem una volta c-cessjoni ssir. L-Onor. Qorti tal-Appell kienet ukoll ta' l-istess fehma.

Illi mill-atti jirrizulta li l-konvenut qabad u ttrasfroma l-art ghas-sodisfazjon tieghu sabiex idahhal l-i*scamel* u xi ngenji ohra tieghu u minn imkien ma jirrizulta l-iskop agrikolu lmentat minnu fl-eccezzjoni sollevata minnu.

Illi jirrizulta wkoll li l-konvenut sahansitra anke b'mod frawdolenti ghamel applikazzjoni mal-MEPA sabiex jottjeni permess ghall-kostruzzjoni ta' *cow sheds* u stallel.

Illi ghaldaqstant, mill-atti kollha rrizulta biss illi xi darba kien hemm trattativi bejn il-kontendenti li kienu ntizi li jaraw jekk setax ikun possibbli li ssir cessjoni tal-inkwilinat tal-ghalqa mill-attur lill-konvenut ritrattant u fil-frattemp, l-esponenti hallew lill-konvenut jokkupa l-art in kwistjoni b'mera tolleranza u minghajr qatt ma kien hemm accettazzjoni jew rikonoxximent ta' xi inkwilinat.

Illi kien ghalhekk li l-Qorti tal-Appell fil-fatt ikkonsidrat f' pagna 23 tas-sentenza taghha illi l-hlasijiet li saru mill-konvenut ritrattant

*"ma ghandhomx jimmilitaw disastrosament kontra l-attur meta **qatt ma kienet tezisti l-intenzjoni** komuni ta' xi ftehim bilaterali ta' kirja."*

Illi ghall-kuntrarju ta' dak allegat f'paragrafu 12 tar-rikors ta' ritrattazzjoni tal-intimat, il-Qorti tal-Appell ghaldaqstant, fil-korp tas-sentenza taghha tat ragunijiet cari ghalfejn cahdet l-appell tal-intimat u cioe' fuq il-bazi li qatt ma kien hemm ftehim ta'lokazzjoni bejn il-partijiet.

Ma' din il-konsiderazzjoni l-istess Qorti mbaghad ziedet illi:

*"Issa huwa veru li fil-korp tar-rikors tal-appell tieghu l-appellanti jaccentwa l-punt li l-attur sahansitra mar mieghu l-Ghammieri biex idawwar l-ghalqa fuqu, jigifieri, skont kif minnu ragonat, biex jiddikjarah bhala l-bidwi l-gdid. Dan, pero` ma jalterax il-fatt li dik l-okkazjoni kellha legam mat-trattattivi li kienu qeghdin isiru dwar il-possibbli cessjoni, kif lanqas ma jaltera l-aspett guridiku. Hu ritenut illi "l-inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxiha bhala inkwilina gdida minfloku ma jaghmelx cessjoni tal-inkwilinat, imma sempliciment dikjarazzjoni li huwa jrid jitlaq il-lokazzjoni". Ara **"Rogantino Degabriele vs Giuseppe Xuereb et**", Prim'Awla, Qorti Civili, 7 ta' Frar 1946."*

Illi minn dan kollu jirrizulta certament illi dawn it-tip ta' fatti ma jekwivalux ghal lokazzjoni jew sullokazzjoni.

Illi dwar it-tentattiv tar-ritrattand li prova jallega li l-Qorti ta' l-Appell pruvat tiddeciedi din il-kawza billi ssib certezza dwar jekk kien hemm sullokazzjoni flok qadet biss fuq bazi ta' probabbilta`, l-esponenti jirrillevaw illi l-kliem: *"il-Qorti ma jidhrilhiex li jista' jinghad, b'dak il-grad ta' certezza, li l-attur ftiehem sullokazzjoni"* ma kienux intizi li jinftehmu fis-sens li dak li dik il-Qorti kienet qed tfittex kienet certezza assoluta izda biss illi minn dak li rrizulta, dik il-Qorti ma derhilhiex li l-intimat kien irnexxielu jipperswadiha f'dak il-grad ta' certezza li hemm bzonn f'dan it-tip ta' kazijiet (u cioe` mhux f'sens ta' certezza assoluta izda biss f'sens ta' dik ic-certezza, fuq grad ta' probabilita`) li kien hemm sullokazzjoni.

Illi anzi, jekk wiehed kellu semplicement jistabbilixx fuq il-grad ta' 'aktar iva milli le', zgur illi mill-*punto di vista* tad-dettami tal-ligijiet, jirrizulta li huwa hafna aktar le milli iva li kien hemm sullokazzjoni u dan stante li r-rekwiziti ta' l-**artikolu 1526 tal-Kodici Civili tal-Ligiijiet ta' Malta** li jipprovdi kjarament illi:-

*"Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u **b'kera miftiehem,** li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha",*

ma gewx sodisfatti *stante* li hekk kif gustament rilevat mill-Onor Qorti tal-Appell, qatt ma kien hemm ftehim ta' kirja izda kien hemm biss stat ta' okkupazzjoni fuq mera tolleranza jew stat ta' okkupazzjoni intiza li ddum sakemm kienet qed tigi konsidrata l-possibbilta` li jkun hemm cessjoni (u mhux sullokazzjoni) tal-istess art.

Ghaldaqstant il-fatti msemmija mir-ritrattand f'paragrafu 14 tar-rikors tieghu fosthom il-fatt li l-esponent kien prova jmur mar-ritrattand biex jara jekk kienx possibbli li r-raba' tigi registrata f'isem ir-ritrattand, kienu fatti li sehhew fil-kuntest ta' konsiderazzjoni dwar jekk kienx possibli li jkun hemm cessjoni tal-art in kwistjoni **izda mhux lokazzjoni.**

Illi kien ghalhekk li dik il-Qorti waslet ghal konsiderazjoni li *se mai*, l-arrangament li kien hemm bejn il-partijiet kien

jikkonsisti fi ftehim *sui generis* izda li taht l-ebda cirkostanza ma seta' jigi konsidrat li jekwivali ghal sullokazzjoni.

Kien ghalhekk illi dik il-Qorti f'pagni 24 u 25 tas-sentenza sostniet illi:-

"In konkluzjoni, mhux bilfors u dejjem wiehed ghandu jipprezumi illi l-hlas annwali li jsir ghandu jirrivesti l-karatteristika ta' kirja, ghaliex jista' jaghti l-kaz, kif hekk inhu proprju hawnhekk, illi jezistu fatti u cirkostanzi li jispjegaw ir-raguni l-ghala sar dak il-hlas."

u dan wara li rrizultalha car mill-apprezzament tal-provi u tal-fatti riskontrati illi kien biss l-intimat li baqa' jinsisti li jghaddi lill-esponenti s-somma ta' Lm350 fis-sena bhala kumpens ghall-imghax li kienu qed jitilfu fuq is-somma ta' Lm4,400 li hu kien ried jghaddi lill-esponenti biex jakkwista din l-art u li ghaldaqstant l-element essenzjali ta' kirja miftehma kien certament nieqes *stante* li l-esponent qatt ma ftiehem jew ikkonsidra l-ammont li kien qed jigi mghoddi lilu mill-appellant bhala kera.

Ghaldaqstant, *in vista* tas-suespost, l-esponenti ritrattati filwaqt li jaghmlu referenza ghall-atti kollha tal-kawza u ghal dak kollu suespost u jirrervaw li jipproduci dawk il-provi kollha permessi mil-ligi, jekk ikun il-kaz, umilment jitolbu lil din is-Superjuri Qorti sabiex tilqa' din ir-risposta u tichad ir-rikors ghal ritrattazzjoni mitlub mir-ritrattandi, bl-ispejjez, *stante* li ma kien hemm l-ebda applikazzjoni hazina tal-ligi fis-sentenza moghtija mill-Onor Qorti tal-Appell.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-11 ta' Gunju 2010 quddiem il-Qorti kif presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Philip Sciberras fejn meta ssejhet l-appell deher Dr. Frank Cassar ghar-ritrattat Gerald Deisra. L-istess Onorevoli Mhallef astjena mis-smiegh tar-ritrattazzjoni peress illi l-istess Qorti kif kienet presjeduta kienet diga` ppronuncjat ruhha fuq il-mertu ta' dan il-kaz u billi r-ritrattazzjoni hi inkwadratha taht **artikolu 811 (e),** il-Qorti rat l-**artikolu 734 (d) tal-Kap 12 u** astejniet milli tiehu konjizzjoni ta' dan

l-appell ta' ritrattazzjoni u baghtet l-atti lura lir-Registratur biex dan jassenjah lil iMhallef iehor. Il-Qorti ordnat il-kancellament tal-istess minn fuq il-lista tal-appelli taghha.

Rat is-surroga datata 15 ta' Gunju 2010 (fol 222) fejn din l-Imhallef sedeneti gie surrogat f'din il-Qorti sabiex jisma` din ir-ritrattazzjoni u d-digriet datat 18 ta' Gunju 2010 fejn il-Qorti rriappuntat din ir-ritrattazzjoni ghas-smigh ghas-seduta tad-9 ta' Novembru 2010.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-9 ta' Novembru 2010 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Pawlu Lia ghal Joseph Barbara u Dr. Jonathan Spiteri ghar-ritrattat. Il-Qorti tinnotat li r-rikors sabiex tittwaqqaf l-esekuzzjoni tas-sentenza ghandu jkollu nkartament separat, u cioe` r-rikors a fol 199 tal-process, u ghalhekk l-istess rikors ghandu jigi notifikat lill-kontro-parti li jkollha sebat ijiem (7) zmien ghar-risposta, b'dan ghalhekk il-Qorti appuntat tali rikors ghas-smigh. Id-difensuri trattaw il-kaz ta' ritrattazzjoni. Il-rikors ta' ritrattazzjoni gie differit ghas-sentenza ghas-27 ta' Jannar 2011. Il-kawza tal-esekuzzjoni giet appuntata ghat-2 ta' Dicembru 2010. Dr. Spiteri ta ruhu b'notifikat u d-difensuri taw ruhhom b'notifikati bil-mozzjoni tal-appuntament tar-rikors imsemmi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi dan huwa kaz ta' ritrattazzjoni a bazi tal-**artikolu 811 (e) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta** illi jipprovdi illi:-

"Kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell jew mill-Qorti Civili, Prim Awla, fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, tista', fuq talba ta' wahda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza, ghal wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:

[…]

(e) jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;

ghall-finijiet ta' dan il-paragrafu, 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".

Illi a propositu jinghad li huwa principju ormai stabbilit li l-istitut ta' r-ritrattazzjoni huwa rimedju straordinarju ammess biss fil-kazi stabbiliti fil-ligi u dawn il-kazi huma tassattivi. Hekk fil-kawza fl-ismijiet **"Mildred Ferando vs Loris Bianchi pro et noe"** (A.C. - 12 ta' Mejju 2003) gie osservat li *"dan l-istitut huwa meqjus bhala rimedju straordinarju (Vol. XXV.i.371) governat minn regoli ta' interpretazzjoni strettissima (Vol. XXVII.i.818), 'non suscettibili di una estensiva ma della sola letterale' (Antonio Micallef vs Maria Dolores Vella et. Prim'Awla tal-Qorti Civili, 25 ta' Gunju, 1910)".*

Illi ulterjorment, fil-kawza fl-ismijiet **"Rev. Don Giuseppe Aquilina vs Francesco Aquilina"** (A.C. - 18 ta' April 1958 (Vol. XLII.i.227)) il-Qorti osservat ukoll li "ma *jistax jigi permess li, taht il-pretest tar-ritrattazzjoni, il-litigant sokkombent jerga' jiftah il-kawza u b'hekk (...) jigi ndirettament krejat tribunal tat-tielet istanza"*

Illi dawn il-principji gew ikkonfermati u ri-affermati kostantament fil-gurisprudenza nostrali tant li fis-sentenza **"A vs B"** mill-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Gunju 1997 (Vol. LXXXI. ii. 541) illi *"r-rimedju ta' ritrattazzjoni jibqa' wiehed straordinarju u l-kazijiet li fihom jista' jinghata kif ikkontemplat specifikatament mill-ligi ghandhom jigu interpretati ristrettivament".* (**"Av. Dott. P.M. Valletta LL.D. noe vs J. Tanti"** - A.K. 20 ta' Mejju 1994 - LXXVIII. ii. 84) **"Joseph Zammit vs Carmelo Dingli et"** (P.A. (RCP) – 24 ta' Jannar 2001); **"Mildred Frendo vs Loris Bianchi proprio et nomine"** (A.C. – 12 ta' Mejju 2003).

Illi fil-kawza **"Rev. Don Giuseppe Aquilina vs Francesco Aquilina"** (A.C. – 18 ta' April 1958 – Vol. XLII.i.227) kwotata wkoll fis-sentenzi **"Salvino u Mario ahwa Testaferatta Moroni Viani et vs David Vella nomine"** (A.C. – 24 ta' Settembru 2004) u **"Mario Gauci et vs Joseph Gauci"** (A.C. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008); **"Josephine Azzopardi vs Rose Cilia"** (A.I.C. – 29 ta' Jannar 2010) inghad li f'kawza ta' ritrattazzjoni wiehed ghandhu dejjem:-

"izomm quddiem ghajnejh it-twissija li ghamlet (il-Qorti tal-Appell) (Vol. XXI.i.798) dwar l-indoli straordinarja ta' dan ir-rimedju ta' ritrattazzjoni; lumeggat dan il-karattru straordinarju bl-istorja ta' dan l-istitut ampjament rikapitolati, anki b'referenza ghar-rapport tal-Kummissjonarji, fis-sentenza fil-Vol. VI p. 365, u li jgib bhala konsegwenza logika li rregoli li jiggovernaw dan l-istitut huma ta' interpretazzjoni strettissima (Vol. XXVII.i.818) [...] ma jistax jigi permess li, taht il-pretest tar-ritrattazzioni, il-litigant sokkombent jerga' jiftah il-kawza u b'hekk, kif qalet is-sentenza fil-Vol.VI fuq citata, jigi ndirettament krejat tribunal tat-tielet istanza".

Illi l-Qrati taghna gew diversi drabi affaccjati b'talbiet simili a bazi tal-**artikolu 811 (e) tal-Kap. 12** u l-gurisprudenza f'dan is-sens hija wahda kostanti. Sentenza ricenti u rilevanti f'dan is-sens u li tissintetizza l-hsieb tal-Qrati lokali f'dan l-ambitu hija **"Malta Development Corporation vs Medcast Foundry Limited"** (A.C. – 14 ta' Ottubru 2008) li rriteniet illi:-

"In tema legali jigi osservat illi jinsab stabbilit illi fil-gurisprudenza, li fil-kaz ta' ritrattazzjoni bbazata fuq applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti kif gew stabbiliti fis-sentenza li taghha tkun qed tintalab ir-ritrattazzjoni, mhumiex aktar sindakabbli. Ghalhekk f'dan l-istadju m'ghandux isir ezami mill-gdid tal-fatti tal-kawza u lanqas jigu ivvalutati jew interpretati mod iehor ghajr kif gew diterminati u vvalutati fis-sentenza impunjata. [App. S. Xuereb utrinque 20.1.1992]. Per vedere se vi sia male applicazione della legge deve predersi per unica base il

fatto come stabbilito dalla Corte della sentenza impugnata." [Vol. XXVII.I.43)".

Illi hu stabbilit illi hemm lok ghal ritrattazzjoni jekk jirrizulta illi l-Qorti tkun applikat il-ligi hazina ghall-fatti, u mhux jekk tapplika l-ligi ghal dawk il-fatti hazin. *"L-ipotesi ta' applikazzjoni hazina tal-ligi, tikkonkreta ruhha meta jkun hemm vjolazzjoni espressa tal-ligi espressa u cara u mhux soggetta ghall-interpretazzjoni, razzjoncinju u argumenti."*

"… biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati mod iehor, ghajr kif gew vvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata".

"Ikun hemm lok ta' interpretazzjoni fuq dan il-motiv jekk fuq dawk il-fatti ppruvati, ikun jidher illi l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi <u>minflok ohra</u> li kellha proprjament tigi applikata …. [cioe`] applikat il-ligi hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi tajba b'mod hazin." (sottolinear tal-Qorti).

Illi f'dan is-sens hemm serje ta' sentenzi ohra fuq dan il-punt fosthom **"Joseph Difesa vs L-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u L-Ippjanar"** (A.C. - 6 ta' April 2005); **"Alfred Grech et vs Joseph Muscat et"** (A.C. - 28 ta' Jannar 2005); **"Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs David Vella noe"** (A.C. – 24 ta' Settembru 2004); **"Guido Vella J A & CE vs Dr. Emmanuel Cefai"** (A.C. 27 ta' Marzu 2003); **"Emmanuel Demanuele et vs Fast Food Services Ltd"** (A.C. - 2 ta' Gunju 2003); **"Michael Charles Gauci vs Alfred Vella pro et noe"** (A.C. - 10 ta' Ottubru 2003); u **"Philip Amato Gauci et vs Angelo Agius"** (A.C. - 24 ta' Novembru 2003).

Illi, konsistentement ma' dan l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza deciza fl-20 ta' Jannar 1992 inghad illi:-

"Jista' jkun hemm biss lok ghal ritrattazzjoni ghalhekk that is-subinciz (e), jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati,

il-Qorti (tkun) applikat artikolu tal-ligi flok iehor li kellujhun proprjament applikat."
Illi hekk ukoll fil-kawza **"Carmelo Busuttil vs Mary Gauci et"** deciza fl-24 ta' Jannar 1997 il-Qorti tal-Appell qalet a propositu li:-

"Hu ormai pacifiku li biex il-Qorti tiddeciedi jekk ikunx hemm jew le applikazzjoni hazina tal-ligi ghal fini ta' ritrattazzjoni ma ghandhomx jergghu jigu ezaminati u evalwati l-fatti tal-kawza u ma jistghux dawn jergghu jigu interpretati. ………. Hemm applikazzjoni hazina tal-ligi fit-termini ta' dan is-subinciz mhux meta jkun hemm interpretazzjoni hazina tall-ligi applikabbli ghall-fatti imma biss meta ma tkunx giet applikata l-ligi gjusta ghal dawk il-fatti."

Illi konsistentement ma' dan, il-Qrati Maltin dejjem irritenew illi sabiex treggi kawza ghal ritrattazzjoni taht l-**artikolu 811(e)** ma jistghux jigu ezaminati l-fatti mill-gdid. Fil-kaz, **"Dr. Alfred Grech et vs Joseph Muscat et"** (A.C. 28 ta' Jannar 2005) (Rikors 392/1993), inghad kif gej:-

"Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok ghar-ritrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok disposizzjoni ohra li kellha propjament tigi applikata. Jekk jirrizulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-ligi korretta ghall-fatti tal-kaz, xorta wahda ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok qhal ritrattazzjoni fug dan il-motiv, irid jitwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi l-hazina qhall-kaz, u mhux li applikat il-liqi t-tajba b'mod hazin"

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li r-rittrattand qed jargumenta li l-Qorti kellha tapplika l-**artikolu 1613 tal-Kap. 16** u mhux l-**artikolu 1526 tal-**

Kap. 16, u dan ghar-ragunijiet indikati fir-rikors odjern mertu ta’ din il-procedura.

Illi fil-verita’ pero’ huwa li dak li inghad fis-sentenza hawn ritrattata kien li kien hemm propost li jsir cessjoni ta’ kirja mir-ritrattat favur ir-ritrattandi, izda din baqghet ma saritx, u kull hlas li sar mir-ritrattand lir-ritrattat ma kienx bhala kera, ghaliex ic-cessjoni ma sehhitx u lanqas kien bhala hlas ta’ qbiela sabiex issir sullokazzjoni u dan ghaliex ma rrizultax lill-Qorti li kien hemm ftehim fuq dan il-punt mir-ritrattat, l-attur u appellat fil-kawza, izda kull pagament li sar kien biss verso l-imghaxijiet fuq dak li kellu jkun il-prezz tal-prospettta cessjoni ta’ kirja, liema cessjoni baqghet ma sehhitx, jew kif sostniet il-Qorti *“xi xorta ohra ta’ premju”.* F’dan il-kuntest inghad fis-sentenza li l-iktar l-iktar li seta` jinghad huwa li kien hemm ftehim *sui generis* li ghalkemm kellhu xebh mas-sullokazzjoni, kellu r-regoli tieghu in kwantu kien jircievi sostenn minn dik il-konsiderazzjoni primarja tat-trattattivi li saru u tal-eventwali cessjoni tal-inkwilinat, u fid-dawl tal-fatt li tali cessjoni baqghet ma sehhitx, ikkonkudiet li kull pagament li seta` sar u sar ma kienx in konsiderazzjoni ta’ kirja.

Illi minn dan kollu jirrizulta li bl-ebda mod ma l-istess Qorti applikat il-ligi hazin; kull ma ghamlet kienet biss li fid-dawl tal-fatti kif minnha esposti kkonkludiet li ma kienx hemm ftehim ta’ sullokazzjoni, u dan ghaliex qatt ma kien hemm ftehim ta’ kemm kellu jkun il-hlas annwali tal-kirja u allura is-sullokazzjoni ma setghetx tezisti u dan ghaliex biex jinghad li kien tali ftehim irid ikun hemm tali ftehim fuq ir-rata ta’ kera li kellha li trid tithallas, u dan huwa skont l-istess sentenza ghal kollox mankanti bhala prova. Ma hemmx dubju li l-istess Qorti applikat il-fatti kif evalwathom hija fil-kuntest ta’ dak li jipprovdi l-**artikolu 1613 tal-Kap. 16** li jirreferi ghad-disposizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta’ kera u allura ghall-**artikolu 1526 tal-Kap. 16.**

Illi dan ifisser li kif impostata din ir-ritrattazjoni ma tistax tirnexxi u dan peress li meta r-ritrattand qed jghid li l-Qorti kellha tapplika l-**artikolu 1526** u mhux l-**artikolu 1613,** dan l-argument huwa *non sequitur* ghaliex huwa l-istess

artikolu 1613 li dwar l-elementi li jikkostitwixxu l-kuntratt ta' sullokazzjoni jirreferi ghad-disposizzjonijiet li japplikaw ghall-kuntratt ta' kirja u allura ghar-rekwiziti ta' l-istess anke skont l-**artikolu 1526.** Allura certament li f'dan il-kaz ma hemmx applikazzjoni hazina ta' ligi.

Illi mill-bqija l-kontenut tar-rikors tar-ritrattandi huwa tentattiv sabiex din il-Qorti terga' tezamina l-fatti tal-kaz fis-sens li r-ritrattandi qed jikkontendi li l-hlas li sar kien dak ta' kera, izda dan ma huwiex permess li jsir f'kazi ta' ritrattazzjoni, ghaliex din ma hijiex Qorti tal-Appell u ma jezistix appell fit-tielet istanza fil-ligi taghna (**"Charles Michael Gauci vs Alfred Vella nomine"** – A.C. – 10 ta' Ottubru 2003; **"Mare Blu Tuna Farm Limited vs Dr. Louis Cassar Pullicino nomine"** (A.C. – 24 ta' Settembru 2009). In verita' dak li r-ritrattand qed allura jitlob lil din il-Qorti taghmel huwa li tezamina l-provi prodotti sabiex tasal ghal konkluzjoni li kull pagament li sar mir-ritrattand lir-ritrattat sar bhal hlas ta' kera, haga li fl-evalwazzjoni tal-provi li kienet fid-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti u tal-Qorti tal-Appell, din giet skartata peress li inghad li kull ammont li thallas ma kienx u lanqas seta` jkun ghall-hlas ta' kera, proprju ghaliex ftehim dwar ir-rata ta' kera u ftehim dwar hlas ta' kera qatt ma kien hemm, u r-ritrattat qatt ma kellu intenzjoni li jaccetta kera. Kien a bazi ta' din il-konsiderazzjoni li l-Qorti sostniet li la kien hemm ftehim ta' kera u lanqas ftehim ta' sullokazzjoni, u dan interpretatu fid-dawl tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, li kien fl-ambitu taghha li taghmel bhala evalwazzjoni ta' provi. F'dan il-kuntest jinghad li jirrizulta li mill-istess sentenza tal-Qorti tal-Appell l-istess Qorti applikat tajjeb id-disposizzjonijiet dwar il-livell ta' prova rikjesta fi procediment civili, u anke f'dan il-kuntest kull allegazzjoni jew vantazzjoni li saret mir-ritrattand hija zbaljata, apparti li tmur lil hinn mill-parametri ta' azzjoni ta' ritrattazzjoni fuq il-binarju minnu propost.

Illi fid-dawl ta' dan kollu jirrizulta li anzi jirrizulta li l-istess Qorti hadet konjizzjoni tal-atti kollha quddiemha u interpretat, kif kellha dritt li taghmel, il-fatti li hargu mill-kaz u abbazi tal-fatti waslet ghall-konkluzjonijiet taghha, ibbazata fuq principji legali stabbiliti, u ben spjegati. Allura

in vista ta' dan kollu jidher li dak li r-ritrattand qed jittenta wkoll jaghmel b'din il-procedura huwa li effettivament jappella mill-apprezzament tal-provi li ghamlet il-Qorti tal-Appell, apprezzament li huwa insindakabbli f'dan l-istadju, u certament ma jammontax bhala bazi ta' ritrattazzjoni skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 811 (e) tal-Kap. 12 (" Roberta Fenech Gauci vs Korporazzjoni Ghas-Servizz tal-Ilma et"** (A.I.C. (RCP) – 29 ta' Novembru 2010)

Illi kif inghad fis-sentenza **"Mary Rota et vs Mary Camilleri" (**P.A. (GV) – 30 ta' Marzu 2001) u **"Josephine Azzopardi vs Rose Cilia"** (A.I.C. (RCP) – 29 ta' Jannar 2009) *"din il-Qorti ma tidholx fl-apprezzament interpretazzjoni u konkluzjonijiet taghha fuq il-fatti ghax dawn jikkostitwixxu konvinciment insindakabbli ta' dik il-Qorti".*

Illi ghalhekk anke din il-bazi ta' ritrattazzjoni qed tigi michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta ta' Gerald Desira et datata 4 ta' Gunju 2010 in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet tar-ritrattandi Joseph Barbara fir-rikors tieghu datat 14 ta' Mejju 2010** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz.

Bl-ispejjez kontra l-istess ritrattandi Joseph Barbara.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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