MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 81/1994/2

Winston Montanaro Gauci

v.

Tarcisio u Grace konjugi Rapa

Il-Qorti:

Rat illi din hi kawza intiza ghar-ritrattazzjoni tal-kawza fil-meritu deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fil-25 ta' Frar, 2011. Ghall-ahjar intendiment tal-kawza, din il-Qorti sejra tipproduci fl-intier taghha s-sentenza fuq riferita li tikkontjeni t-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati

(Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fit-30 ta’ Mejju, 2008, u, ovvjament, is-sentenza ta’ din il-Qorti tal-25 ta’ Frar, 2011.
“**Il-Qorti:**

“**<u>Preliminari</u>**

“Dawn huma żewġ appelli, wieħed ad istanza tal-attur Winston Montanaro Gauci u l-ieħor ad istanza tal-konvenuti Tarcisio u Grace Rapa.

“Permezz tal-appell tiegħu datat 18 ta’ Ġunju 2008, l-attur <u>Winston Montanaro Gauci</u> qed jitlob lil din il-Qorti biex filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, nhar it-30 ta’ Mejju 2008 in kwantu laqgħet it-talbiet kollha tiegħu kif magħmula fiċ-ċitazzjoni u ċaħdet it-tieni, it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet kif dedotti fl-att rikonvenzjonali tal-konvenuti, hija tirrevoka s-sentenza appellata limitatament in kwantu laqgħet l-ewwel talba magħmula fl-att rikonvenzjonali tal-konvenuti, bil-konsegwenza li tiċħad l-istess talba, kif ukoll in kwantu kkundannat lill-attur appellant iħallas terz mill-ispejjeż tal-kawża, bil-konsegwenza li tiddikjara l-ispejjeż kollha tal-kawża pagabbli mill-konvenuti, jew f’ishma bejn il-partijiet b’mod iktar proporzjonat minn kif ikkundannat mill-ewwel Onorabbli Qorti;

“Permezz tal-appell tagħhom datat ukoll 18 ta’ Ġunju 2008, il-konvenuti <u>Tarcisio u Grace konjuġi Rapa</u> qed jitolbu lil din il-Qorti biex tikkonferma s-sentenza appellata biss in kwantu laqgħet l-ewwel talba rikonvenzjonali u tiġi revokata fil-kumplament, u minflok tiċħad it-talbiet tal-attur u tilqa’ t-talbiet kollha rikonvenzjonali bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.

“Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni tal-attur li tghid:

“Illi permezz ta’ kitba privata tal-ghoxrin (20) ta’ Frar tal-elf disa mija u tnejn u disghin (!992) il-partijiet kienu iffirmaw bejnithom konvenju li permezz tieghu l-attur intrabat li ibiegh u jittrasferixxi lill-konvenut parti separata minn kamra allura adebita bhala kcina formanti parti mill-fond numru hamsa u ghoxrin (25) ta’ Triq Marina, Maralforn, Ghawdex, bil-kejl ta’ madwar erbghatax-il metru kwadru (14mk) flimkien ma’ spazju li jigi sottopost ghad-dahla ta’ l-ewwel sular tal-istess proprjeta’ kollox kif deskritta ahjar fl-istess kitba u pjanta annessa (kopja dok.A);

“Illi wara li saret il-kitba imsemmija l-konvenuti dahlu fil-pussess tal-ambjenti oggett tal-istess konvenju u inkorporawh fil-proprjeta’ taghhom bin-numru erbgha u ghoxrin (24) tal-istess triq Marina, Marsalforn, Ghawdex;

“Illi skond dik il-kitba, l-kuntratt pubbliku relattiv kellu jsir fi zmien xahar minn meta l-konvenuti jottjenu l-permessi sabiex joperaw ‘catering establishment’ mill-fond adjacenti ghal dak tal-attur bin-numru erbgha u ghorin (24) ta’ Triq Marina, izda f’kull kaz mhux iktar tard minn sentejn mid-data tal-kitba, wara liema terminu dik il-kitba kellha titlef kull effett;

“Illi l-konvenuti hallew dan il-konvenju jiskadi minghajr ma resqu ghall-att pubbliku relattiv u dan minkejja interpellazjonijiet ripetuti da parti tal-attur;

“Illi illum dik il-kitba tilfet kull effett legali;

“Illi konsegwentement ukoll illum il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti fuq imsemmija minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“Illi permezz ta’ verbal ta’ transazzjoni maghmul bejn il-kontendenti fid-dsatax ta’ Ottubru tal-elf disa mija u tlieta u disghin (19.10.1993) fl-atti tac-citazzjoni numru 33 tal-1993 fl-ismijiet “Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa” l-attur gie awtorizzat sabiex jidhol fil-pussess tal-

fond numru hamsa u ghoxrin (25) Triq Marina, Marsalfon, Ghawdex, inkluz ghalhekk l-ispazju fuq imsemmi;

“Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jivvakaw mill-ambjenti fuq imsemmija;

“Talab l-attur ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. tiddikjara u tiddecidi li l-kitba maghmula bejn il-partijiet fl-20 ta’ Frar 1992 illum tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu mifthiem;

“2. tiddikjara wkoll li konsegwentement il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti deskritti fuq fl-ewwel paragrafu minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“3. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss huma jizgombraw defitittivament minn dawn l-ambjenti;

“4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, huma a spejjez taghhom u taht supervizzjoni ta’ perit arkitett nominat ghal dan il-ghan minn din il-Qorti jaghmlu x-xoghlijiet strutturali kollha sabiex dawn l-ambjenti jigu segregati mill-fond numru 24 u jigu reintegrati mal-fond numru 25 u kollox jitqieghed fl-istat antecedenti ghall-ftehim imsemmi;

“5. tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti huwa jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali spedita f’Settembru 1993, tal-ittra interpellatorja spedita fil-25 ta’ Ottubru 1994, u tal-ittra ufficjali spedita f’Novembru 1994;

“Il-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qeghdin jigu ngunti;

“Rat id-dikjarazzjoni annessa debitament guramentata flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

“1. li t-talbiet attrici huma infondati sew fid-dritt u sew fil-fatt peress illi l-ftheim li ghalih saret referenza fic-citazzjoni ghadu vinkolanti fuq il-partijiet u qed jigi esegwit in parti kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Henri Vassallo tat-28 ta’ Marzu 1992 li kellu bhala oggett id-divizjoni tal-parapett avanpost il-fondi prospettivi li ghalih kien jipprovdi wkoll il-ftehim li a bazi tieghu saret din il-kawza;

“2. li fi kwalunkwe kaz jekk il-ftehim imsemmi fic-citazzjoni m’ghadux vinkolanti l-attur ikun tenut jirrestitwixxi lill-konvenut is-somma ta’ ghaxar telef liri maltin (Lm10,000) kif ukoll l-fond numru 24 jerga jghaddi fil-pussess tal-konvenut b’titolu ta’ lokazzjoni u l-attur ikun tenut jirrikompensa lill-konvenut l-ispejjez tal-modifiki li huwa ghamel fil-fond imsemmi a tenur tal-paragrafu 11A tal-istess ftehim. Oltre dan l-attur ikun tenut ihallas lill-konvenut id-danni li dan ta’ l-ahhar jirrizulta li baghta minhabba l-malafede adoperata fil-konfront tieghu mill-istess attur;

“3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

“Rat annessa mal-eccezzjonijiet il-kontro-talba tal-konvenut li tghid:

“i. illi bl-imsemmija skrittura senjatament bil-klawsola numru 10 taghha kien gie stipulat bejn il-partijiet li “the sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum paid by the purchaser to the vendor in virtue of the loan agreement of the 22nd April 1989. In virtue of this transaction the parties shall on the deed of transfer dissolve and terminate the leasehold abovementioned and subject to the hereinafter provisions of the following clause, the vendor shall be reinstated with the full and vacant possession of the premises excluding the part sold and transferred by this deed with effect from the date mentioned in the following clause of this deed”;

“ii. illi skond il-klawsola numru hdax (11) l-istess bejgh u trasferiment tal-ambjenti imsemmija fl-istess ftehim kif ukoll fic-citazzjoni attrici kellu jkun konkluz bejn il-partijiet “within one month from the date that purchaser obtains all the necessary licences and permits to operate the adjacent property at number twenty four (24) Marina Street, Masalforn, as a catering establishment but in any case not later than two years from today, failing which this agreement shall be rescinded and be deemed to be null and any obligations, servitudes, rights and anything stipulated in this deed shall be annulled, cancelled and rescinded in such a way that the parties shall retain their legal position and relationship existing before the signing of this deed”;

“iii. illi skond il-paragrafu hdax ittra A (11A) ta’ l-istess ftehim jekk il-bejgh u trasferiment ikkontemplati fih ma jkunux konkluzi fit-terminu ta’ sentejn imsemmi allura “the purchaser shall thereupon at her own expense reinstate the property to its original state. Provided that in such eventuality the vendor (l-attur) shall reimburse the purchaser any expenses incurred in the reinforcing of the structures of the property in terms of paragraph three (3) of this agreement up to a maximum of one thousand Maltese liri (Lm1000)”;

“iv. illi in konsiderazzjoni tat-trasferiment kontemplat fl-imsemmi ftehim kif ukoll tal-obbligi attwati bejn il-partijiet il-konvenuti bonarjament u b’fidi tajba esegwew skond ma’ ftehmu ma’ l-attur dawk ix-xoghlijiet kollha ta’ modifiki, ristrutturazzjoni u rfid li kien hemm mehtieg u kontemplat skond l-istess ftehim liema spejjez il-konvenuti ghamluhom in bona fede u fuq l-intendiment espress da parti ta’ l-attur li huwa da parti tieghu kien sejjer jezegwixxi l-pattijiet kollha kontemplati fl-istess ftehim;

“v. illi ghalhekk l-istess attur illum jinsab responsabbli fil-konfront tal-konvenuti ghad-danni kollha minnhom sofferti minhabba l-operat malizzjuz u doluz fil-konfront tal-konvenuti;

“Talab ghalhekk ghaliex m’ghandhiex il-Qorti:

“1. tikkundanna lill-attur ihallas is-somma ta’ ghaxar telef lira Maltin (Lm10,000) kontemplati fil-paragrafu ghaxra (10) tal-ftehim imsemmi liema somma tirrapresenta self maghmul mill-konvenuti lill-attur a tenur ta’ ftehim datat 22 ta’ April 1989;

“2. tiddikjara li l-kirja ezistenti favur il-konvenuta Grace Rapa tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25) Triq Marina, Marsalforn, ghadha avveljanti bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien tal-iffirmar tal-ftehim fuq imsemmi;

“3. tiddikjara lill-attur responsabbli tad-danni sofferti mill-konvenuti konsistenti fix-xoghlijiet li huma ghamlu sabiex jissegregaw il-fondi rispettivi, jsostnu fuq ir-riparazzjonijiet li kienu mehtiega skond il-ftehim fuq imsemmi, kif ukoll tad-danni kollha sofferti minnhom minhabba nuqqas ta’ xoghol u negozju fiz-zmien li l-istabiliment tal-‘catering’ imsemmi fic-citazzjoni baqa’ maghluq sabiex setghu jsiru l-imsemmija xoghlijiet;

“5. tikkundanna lill-attur ihallas jew jirrimborza lill-konvenuti ta’ dawk l-ispejjez kollha li huma jkollhom bzonn jaghmlu biex jergghu jirripristinaw il-fond numru 25 Triq Marina, Marsalforn, bhala stabiliment tal-‘catering’, kif kien qabel, fil-mument meta giet iffirmata l-imsemmija skrittura;

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta’ Novembru 1994 kollha kontra l-attur li jibqa’ minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom annessa l-lista tax-xhieda;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut li eccepixxa:

"i. li ma hux moghti lill-konvenut il-jedd li jipprocedi bil-kontro-citazzjoni, tal-inqas fir-rigward l-ewwel talba;

"ii. li d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt kif jigi dettaljatament ippruvat fil-kors tal-kawza;

"iii. li ma hux dovut ebda hlas lill-konvenuti kif mitlub fl-ewwel talba fil-kontro-citazzjoni;

"iv. li ma tezisti ebda kirja favur il-konvenuti billi t-twellija ezistenti giet terminata bi ftehim bejn il-partijiet;

"v. li l-inqas huwa moghti lill-konvenut l-jedd li jipprocedi a bazi ta' kunvenju maghmul bejn il-partijiet li illum jinsab abbundantement skadut;

"vi. li l-attur ma kkaguna ebda danni lill-konvenuti ghal kuntrarju kienu l-konvenuti li ripetutament bl-agir taghhom kienu kagun ta' danni inutili lill-attur dwar liema danni l-istess attur qieghed jirriserva l-jeddijiet kollha tieghu skond il-ligi;

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata akkompanjanti u l-lista tax-xhieda;

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li fiha opponew:

"- li fi kwalunkwe kaz dina l-Qorti ghandha tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 1068 u 1059 tal-Kodici Civili, Kap 16, u cioe' li l-attur ried qabel xejn jitlob id-dikjarazzjoni li l-iskrittura privata datata 20 ta' Frar 1992 m'ghadhiex vinkolanti fil-konfront tieghu u l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li taghti lill-konvenut terminu xieraq f'liema ghandu jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu;

"Rat ukoll in-nota ta' eccezzjonijiet sussegwenti tal-konvenuti fejn eccepew ulterjorment:

"- in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur li jippromwovi din il-kawza stante li huwa ttrasferixxa l-fond 'de quo' lill-kumpanija "Minor Quay Limited" permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tal-24 ta' Gunju 1993 li kopja tieghu qeghdha tigi esebita u markata dok."TR".

"Semghet xhieda u rat u ezaminat ix-xhieda kollha inkluza dik li nstemghet mill-Assistant Gudizjarju;

"Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

"Rat in-noti ta' osservazzjonijiet sottomessi mill-partijiet;

"Ikkonsidrat:

"Il-kawza titratta ambjenti ta' kcina u spazju sottopost ghad-dahla ta' l-ewwel sular tal-fond 25, Triq Marina, Marsalforn, li in forza ta' skrittura tal-20 ta' Frar 1992 l-kontendenti kienu ftehmu li jigu trasferiti lill-konvenut. Jigi mal-ewwel puntwalizzat li fejn l-iskrittura semmiet l-imsemmija ambjenti dan sar fuq bazi ta' promessa ta' bejgh mill-attur u konsegwenti promessa ta' xiri mill-konvenut. Apparti dan kien gie miftehm terminu li fih kellu jsir l-att pubbliku relattiv li kien ta' xahar mill-hrug tal-permessi relattivi tal-ikel fuq il-fond kontigwu numru 24 izda f'kull kaz mhux eccedenti sentejn mid-data tal-iskrittura, fl-liema eventwalita', u fin-nuqqas li kien ikun sar l-att pubbliku ta' trasferiment tal-ambjenti, l-iskrittura kellha titqies li spiccawla l-effetti taghha u l-kontendenti kienu jirrivertu ghall-posizzjoni legali taghhom antecedenti l-iskrittura.

"Hawnhekk ikun utili li jinghata taghrif dwar dak li ppreceda l-iffirmar tal-iskrittura li tinkorpora l-imsemmija ambenti li jiffurmaw parti minnha premess li mill-atti jirrisulta ben assodat li l-fond bin-numru 25 jappartjenti lill-attur li akkwistah in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1989 minghand missieru l-Onorevoli Imhallef Joseph Montanaro Gauci, waqt li l-fond numru 24 jappartjenti lill-konvenut li akkwistah b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1981. Sa

hawnhekk m’hemmx kuntrast bejn il-partijiet kif lanqas m’hemm kuntrast li antecedenti l-akkwist tal-fond numru 24 l-konvenut kien jikri, inizjalment minghand missier l-attur u sussegwentement minghand l-attur innifsu, l-fond numru 25 li kien gestit bhala stabiliment li jservi ikel munit bil-licenzja relattiva u li fiz-zmien tal-iffirmar tal-iskrittura imsemmija tal-20 ta’ Frar 1992 kien ghadu jiggestih in forza ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni minghand l-attur tat-22 ta’ April 1989 (folio 123). A propositu ta’ dina l-lokazzjoni huwa rilevanti l-fatt li saret ghall-perjodu determinat ta’ disa snin u kienet tikkoncerna kirja ta’ “azjenda kummercjali” u kwindi estromessa mill-protezzjoni tal-ligi specjali tal-kera. Konsegwentement, fid-data meta giet iffirmata l-iskrittura tal-20 ta’ Frar 1992 (intimament konessa ma’ dina l-kawza u esebita folio 7 et seq), l-konvenut kien fil-pussess taz-zewg fondi, igifieri l-fond 25 li tieghu kellu l-kirja tal-“azjenda kummercjali” u l-fond 24 li kien tieghu bi proprjeta’ - l-fatt li kienu tnifdu ma xulxin, bil-permess tas-sid tal-fond 25 jew minghajru, mhux rilevanti. Invece dak li hu rilevanti hu li tramite l-iskrittura tal-20 ta’ Frar 1992 l-konvenut kien ser jakkwista parti mill-ambjenti tal-kcina u xi ambejnt fis-sottoswol li allura kienu, iva fil-pussess tieghu, izda b’kera in virtu’ tal-iskrittura tat-22 ta’ April 1989 billi l-imsemmija ambjenti, kif gja intqal, kienu jiffurmaw parti mill-fond numru 25. Issa li gara sussegwentement l-iffirmar tal-iskrittura tal-1992, sakemm rilevanti ghall-finijiet ta’ din il-kawza, kien: li fl-14 ta’ Settembru 1993 l-attur kien intima lill-konvenut b’ittra ufficjali sabiex jersaq ghall-kuntratt, jizgombra mill-fond 25 ghar-raguni li kien qieghed jokkupah minghajr titolu, u jersaq ghall-likwidazzjoni tad-danni konsegwenza din l-okkupazzjoni illegali; li imbaghad fis-17 ta’ Ottubru 1993 sehhet transazzjoni bejn il-kontendenti fl-atti tal-kawza citazzjoni numru 33/95 (ara folio 150) li fil-parti rilevanti ghall-finijiet ta’ dina l-kawza kienet taqra illi “l-partijiet jaqblu li jittransigu l-pendenzi kollha ta’ bejnithom bil-mod li gej: l-attur ikun awtorizzat sabiex huwa jidhol fil-pussess tal-fond numru 25 Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, hekk kif jigi imblukkat l-access li hemm minn dan il-fond ghall-fond 24 liema imblukkar ghandu jsir fi zmien gimgha mill-lum a spejjez tieghu il-konvenut (wkoll il-konvenut odjern). Fin-nuqqas li jsir dan l-imblukkar l-attur huwa

awtorizzat li jaghmlu huwa stess a spejjez tal-konvenut…L-attur jiddikjara li minn issa qed jaghti [il] kunsens tieghu sabiex il-konvenut jottjeni licenzja minghand il-Pulizija sabiex jopera restaurant mill-fond numru 24 u jobbliga ruhhu li la direttament u lanqas indirettament ma jostakola l-hrug ta' tali licenzja. F'kaz illi tali licenzja tibqa' ma tinharigx rigward il-fond 24 fuq imsemmi l-istess attur jaccetta u jaghti l-kunsens tieghu ghat-trasferiment tal-licenzja ezistenti tal-fond 25. L-attur jobbliga ruhhu li icedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett [vertenza apparti meritu ta' kuntratt ta' divizjoni tal-istess parapet datat 18 ta' Marzu 1991] u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif esistenti illum. Il-konvenut jobbliga ruhu li jcedi l-kawzi ezistenti li hemm. L-ispejjez tal-kawzi kollha jithalsu bin-nofs…". Issa hu accettat li l-imblukkar sar u l-konvenut ivvaka l-fond 25 tal-attur u kkonsenja c-cwievet. Pero'jirrisulta li meta sar l-imblukkar l-ambjenti tal-kcina u dawk tas-sottoswol, oggett tal-konvenju tan-1992, ma kienux effettwati fis-sens li baqaw inkorporati fil-fond tal-konvenut numru 24. Huwa fatt wkoll illi l-kuntratt tat-trasferiment ta' dawn l-ambjenti qatt ma gie formalizzat u ma sarx.

"Issa permezz ta' dina l-kawza l-attur qieghed isaqsi li l-konvenut jigi zgumbrat minn dawn l-ambjenti, ossija l-kcina u s-sottoswol, billi qieghed jiddetenihom minghajr titolu flimkien mad-dikjarazzjoni li l-iskrittura tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu mifthem.

"Illi qabel ma' l-Qorti titratta dan il-punt jkun utili li tiddisponi minn dawk l-eccezzjonijiet u t-talbiet fil-kontrotalba tal-konvenut li, skond din il-Qorti, hu assolutament m'ghandux ragun fihom. Riferenza hawnhekk qeghdha issir: 1. ghall-ewwel eccezzjoni tieghu (folio17) b'rifless fuq it-tieni u t-tielet talba tal-kontrotalba li m'humiex sostenibbli stante li l-iskrittura tal-1992 illum, wara li ddekorra z-zmien tal-validita' taghha, ma tistax legalment ikollha aktar effett, molto piu' rigward il-kirja tal-fond 25 billi f'kull kaz t-terminu taghha ghalaq irrevokabbilment u oltre l-konvenut il-fond cedih u ghaddih

inkondizjonatament lill-attur; 2. ghar-raba u l-hames talba tal-kontotalba li m'humiex sorretti minn ebda prova; 3. ghall-eccezzjoni (folio 28) li assolutament ma treggix stante illi hawnhekk non si tratta minn kundizzjoni sospensiva fl-iskrittura tan-1992 u fir-rigward l-kundizzjoni risoluttiva hi giet applikabbli awtomatikament fuq l-iskorta ta' l-Artikolu 1067 (Kap 16);

"Illi nghad dan il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina t-tlett punti l-ohra fuq liema issa jiddependi l-ezitu tal-kawza. Il-Qorti ser tibda bl-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku sollevata mill-konvenut (ara folio 35). Tinsab impostata f'dawn il-kliem: "in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur li jippromuovi din il-kawza stante li huwa ttrasferixxa l-fond 'de quo' lill-kumpanija 'Minor Quay Limited' permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tal-24 ta' Gunju 1993 li kopja tieghu qeghdha tigi esebita u markata dok.TR". Mill-kuntratt (esebit folio 36 et seq) jirrisulta li l-attur circa sena u nofs qabel ma intavola c-citazzjoni odjerna kien ikkonceda l-fond b'enfitesi temporanja ghal hamsa u ghoxrin sena lill-kumpanija fuq imsemmija li mhiex parti f'dawn il-proceduri. Hu sintomatiku f'din it-tema tal-interess guridiku, affermat gudizjarjament diversi drabi, li l-interess huwa il-mizura tal-azzjoni u huwa rekwizit indispensabbli ghall-proponibilita' ta' domandi fi kwalunkwe sede ta' gurisdizzjoni kontenzjuza u dan l-interess guridiku ghandu jirrisulta mic-citazzjoni u wkoll mill-eccezzjoni. Igifieri, li l-interess guridiku ghandu jinstab tant f'min jipproponi c-citazzjoni u f'kemm min jigi mharrek biex jikkontradiciha. M'ghandux ikun hemm dubbju li l-konvenut huwa l-legittimu kontradittur u li l-attur qieghed jagixxi bhala sid il-fond 25 li minghajr dubbju hu il-proprjretarju tieghu malgrad l-koncessjoni enfitewtika li semmai u fil-kaz in meritu hija temporanja u allura u f'kull kaz l-azzjoni minnu esperita hi ta' attwalita' ghalih u tali li kapaci tipproduci rizultat vantaggjuz u utili ghalih. Dan l-interess guridiku fl-atturi hu ghaldaqstant guridiku, dirett u personali.

"Trattat issa l-punt tat-transazzjoni riportata aktar il-fuq u inkorporata f'verbal li l-partijiet irregistraw fl-atti tac-

citazzjoni bejn l-attur u l-konvenut Tarcisio Rapa, citazzjoni numru 33/93, jinghad li t-transazzjoni sehhet fid-19 ta' Ottubru 1993, ossija aktar minn sena qabel ma giet intavolata din il-kawza mill-attur, pero' meta l-iskrittura li taght aditu ghall-kawza odjerna kienet gja iffirmata, u qabel wkoll l-ittra ufficjali tal-attur tas-26 ta' Marzu 1993 (folio 149) fejn l-konvenut kien gie interpellat sabiex 'inter alia' jaddivjeni ghall-publikazzjoni tal-kuntratt in bazi ghall-iskrittura tan-1992, intimament radikata ma' din il-kawza. Il-konvenut issofferma fit-tul fuq dina t-transazzjoni fin nota tal-osservazzjonijiet tieghu izda din il-Qorti tafferma li lanqas fuq dan il-punt ma tista' tabbraccja is-sottomissjonijiet fir-rigward tal-konvenut. Ir-raguni hija bazata fuq ragunament legali li hu s-segwenti: li ghalkemm, fi kliem l-Artikolu 1718 tal-Kodici Civili "it-transazzjoni huwa kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jaghtu, jwieghdu jew izommu, jaghtu tmien ghal kawza mibdija, jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir", referenza li tista' titiehed ghal l-ittra ufficjali imsemmija, l-istess Kodici Civili bl-artikolu immedjatament wara jipprovdi li "jekk il-kawza li ghaliha l-partijiet iridu jaghtu tmiem, jew li jkunu jridu jevitaw, ikollha b'oggett hwejjeg immobbli, it-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku [u] dan ighodd ukoll meta, sabiex issir it-transazzjoni, tinghata jew titwieghed haga immobbli", artikolu dan li jassoggetta ghalih l-Artikolu 1729 ibid li jipprovdi li "t-transazzjoni ghandha bejn il-partijiet is-setgha ta' sentenza li ghaddiet f'gudikat [u li] ma tistax tigi attakkata minhabba zball ta' ligi". Trattasi hawnhekk ta' weghda ta' trasferiment ta' ambjenti immobbli (kcina u s-sottoswol) anka li kieku kellhu jigi accettat li t-transazzjoni kienet qed tikkolpixxi dawn l-ambjenti in virtu' tal-ittra ufficjali, t-transazzjoni 'ut sic' sakemm tikkoncerna l-imsemmija ambjenti, legalment ma tiswiex. Kwindi l-immobbli baqaw regolati bl-obbligi reciproci tal-partijiet bl-iskrittura tan-1992 li l-konvenut ghal xi raguni li jaf hu naqas li jersaq ghall-kuntratt tal-akkwist taghhom u kwindi baqaw parti mill-fond tal-attur numru 25.

"Jonqos issa li tigi trattata l-ewwel talba fl-att rikonvenzjonali tal-konvenut li fiha talab minghand l-attur il-hlas lura ta' Lm10.000 oggett ta' self moghti lilu mill-

konvenut. Issa, apparti l-eccezzjoni li mhumiex dovuti, l-attur oppona wkoll il-jedd tal-konvenut li jipprocedi f'din it-talba permezz ta' kontro citazzjoni. Dwar din il-Qorti ma taqbilx fuq l-istregwa tal-Artikolu 396 (Kap 12). Difatti t-talba hija radikata fuq l-istess kuntratt li minnu gejjin it-talbiet tal-attur. Tant hu hekk illi fil-paragrafu 10 jinghad illi "This sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum paid by the purchaser to the vendor in virtue of the loan agreement of the 22nd April 1989…" li kwindi jattesta mhux biss il-validita' tal-att rikonvenzjonali izda wkoll r-rikonnoximent tas-self tas-somma ta' Lm10,000 li rceva l-attur u li kienet ser tigi pacuta mal-prezz tal-ambjenti li kienu ser jinbieghu lill-konvenut. Huwa dan ir-rikonoxximent fil-fehma ta' din il-Qorti li jikkonvalida l-ewwel talba fil-kontro-citazzjoni tal-konvenut. Fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu l-attur fuq l-iskorta tat-tielet eccezzjoni ghal kontro-talba jinvoka minn naha tieghu t-tpacija ma' ammont ugwali li huwa dovut lilu mill-konvenuta tal-kera tal-fond 25, u, kif inghad aktar 'il-fuq, li recenti ghat-transazzjoni gie cedut u moghti lura lill-attur. Dwar it-tpacija li jsostni l-attur minn imkien din tirrisulta, la mill-iskrittura tat-22 ta' April 1989 u lanqas mill-affidavit tieghu li rrifera ghalih a folio186 et seq. Prevja r-rikonoxximent hi l-fehma tal-Qorti li kien jinkombi fuq l-attur li juri u jipprova li l-ammont ma kienx dovut u f'dan il-kuntest din il-prova hija nieqsa. Jigi ghalhekk li s-somma hi dovuta u l-Qorti ser tilqa' din l-ewwel talba tal-att rikonvenzjonali tal-konvenut. Mhux ukoll pero' ser tilqa' ir-raba u l-hames talba tal-konvenut billi ghal dak li huma danni l-prova tal-istess hija mankanti u ghal dak li hu rimbors ta' spejjez l-ftehim tal-20 ta' Frar 1992 jaloka dawn l-ispejjez fuq il-konventa.

"Ghaldaqstant qeghdha taqta' u tiddeciedi:

"1. li tilqa' l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara li l-istrittura tal-20 ta' Frar 1992 tilfet kull effett;

"2. tilqa' it-tieni billi tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti tal-kcina u s-sottoswol minghajr ebda titolu;

“3. tilqa’ t-tielet talba u ghall-finijiet tal-izgumbrament mill-konvenuti tal-ambjenti imsemmija tipprefiggi terminu ta’ xahar mill-lum;

“4. tilqa’ ir-raba u tikkundanna lill-konvenuti li fl-istess zmien ta’ xahar jaghmlu x-xoghlijiet strutturali kollha sabiex l-ambjenti imsemmija jigu segregati mill-fond numru 24 u jigu reintegrati mal-fond numru 25 u tappunta lill-Perit Arkitett Valerio Schembri biex jissorvelja ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

“5. tilqa’ il-hames talba u tawtorizza lill-attur li fl-inadempjienza tal-konvenuti li jaghmlu x-xoghlijiet kif ordnat fi zmien lilhom moghti jaghmilhom hu ghas-spejjez tal-konvenuti;

“6. tilqa l-ewwel talba fl-att rikonvenzjonali tal-konvenuti u tikkundanna lill-attur ihallashom is-somma ta’ tlieta u ghoxrin elf mitejn u tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezmi (€23,383.73) ekwivalenti ghal ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) kif fuq spjegat;

“7. tichad il-kumplament tat-talbiet tal-konvenuti fl-att rikonvenzjonali taghhom;

“L-ispejjez ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti u terz mill-attur.”

“**Rikors tal-appell tal-attur Winston Montanaro Gauci, datat 18.06.2008:**

“L-attur Winston Montanaro Gauci ħass ruħu aggravat bis-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti u għalhekk interpona appell minnha. L-aggravji tiegħu huma dawn:

“(1) L-ewwel Qorti ma messitx caħdet l-ewwel eċċezzjoni tiegħu għall-att rikonvenzjonali fejn eċċepixxa li mhux mogħti lill-konvenuti l-jedd li jipproċedu bil-kontro-talba, ladarba l-kontro-talba mhix bażata fuq l-istess skrittura mertu tal-kawża;

"(2) Id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti in kwantu laqgħet l-ewwel talba fil-kontro-talba ma kienitx ġustifikata fil-mertu tagħha: il-Qorti kellha tiddeċiedi li l-ammont mitlub mill-konvenuti m'għadux dovut għaliex dan ġie paċut ma' somma ugwali li kienet dovuta mill-konvenuti fuq l-iskrittura ta' kera li saret fl-istess data;

"(Hawnhekk l-attur spjega li a bażi tal-Artikolu 145 tal-Kodici tal-Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili, qed jippreżenta kopja tal-iskrittura ta' kera ta' *business concern* ara (Dok Y) u ittra datata 14 ta' Diċembru 1991 ara (Dok Z).

"(3) Finalment, peress li huwa biss fir-rigward ta' talba waħda li l-attur ma ngħatax raġun (talba waħda mill-għaxar talbiet li saru bejn il-partijiet) ma kellux ikun ikkundannat iħallas terz tal-ispejjeż tal-kawża.

"**<u>Risposta tal-konvenuti għar-rikors tal-appell tal-attur:</u>**

"Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-konvenuti jsostnu li fil-fatt it-talba rikonvenzjonali tikkonċerna l-istess mertu u kuntratt tal-azzjoni prinċipali.

"Fir-rigward tat-tieni aggravju, il-konvenuti jinsistu li l-ewwel Qorti kienet korretta meta sabet li fil-fatt l-Lm10,000 kienu għadhom dovuti lilhom. "Jispjegaw li l-ewwel Qorti sabet li l-attur ma ressaq l-ebda prova konvinċenti li dan l-ammont ġie paċut b'xi dejn ieħor dovut minnhom lilu.

"Fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż, jirreferu għall-appell interpost minnhom.

"**<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Tarcisio u Grace Rapa, datat 18.06.2008</u>**:

"Il-konvenuti Tarcisio u Grace Rapa ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew appell minnha.

"L-ewwel ilment tagħhom hu li l-ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni t-transazzjoni li ntlaħqet fl-atti tal-kawża

numru 33/93 **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa** fid-19 ta' Ottubru 1993 fejn kien ġie stabbilit fejn hi l-linja li kienet tiddividi fond minn ieħor. Għalhekk isostnu li l-akkoljiment tal-istanza tal-attur mill-ewwel Qorti kienet erronea.

"It-tieni ilment tagħhom dwar is-sentenza huwa in kwantu din caħdet it-talbiet tagħhom għad-danni peress li rriteniet li l-prova tad-danni kienet mankanti fil-proċess. Huma jinsistu li dan mhux korrett u li *se mai* dak li huwa nieqes fil-proċess ma hux il-prova tad-danni imma l-likwidazzjoni ta' dawk id-danni, u jissottomettu li jekk l-ewwel Qorti dehrilha li ma setgħetx tgħaddi għal-likwidazzjoni messha nnominat perit biex jillikwida hu stess danni f'ċifra minnu stabbilita.

"**<u>Risposta tal-appell tal-attur Winston Montanaro Gauci għar-rikors tal-appell tal-konvenuti Tarcisio u Grace Rapa:</u>**

"Fir-rigward tal-ewwel ilment tal-konvenuti jiġifieri (li l-ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni t-transazzjoni li ntlaħqet fl-atti tal-kawża numru 33/93 **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa** fid-19 ta' Ottubru 1993) l-attur jissottometti li:

"A: Huwa prinċipju sagrosant li l-ġudikant ċivili għandu fl-għoti tas-sentenza joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet u li sentenza għandha tirrispekkja t-talba attrici unikament fid-dawl tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

"B: Fi kwalunkwe każ, ir-raġunament tal-konvenuti ma jagħmilx sens. Jispjega li l-konvenuti qed jinterpretaw it-transazzjoni bħala li tinkludi trasferiment ta' kċina mertu tal-kawża a favur tagħhom, u jargumenta li anke kieku dan kien l-intendiment tal-partijiet, il-verbal xorta ma setax ikollu effett għaliex transazzjoni li jkollha b'oġġett ħwejjeġ immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.

"C: L-interpretazzjoni li l-konvenuti qegħdin jippruvaw jagħtu lit-transazzjoni mhix waħda veritjiera. Isostni li

mhux minnu li t-transazzjoni tindika b'xi mod li l-kċina in kwistjoni kienet qed tiġi assenjata lill-fond tal-konvenuti, iżda kienet sempliċiment tistipula li għandu jiġi mblukkat l-aċċess bejn iż-żewġ fondi u minn imkien ma jirriżulta fejn hu dan l-aċċess li għandu jiġi mblukkat, għalkemm huwa intiż li hu apertura fil-ħajt diviżorju.

"Fir-rigward tat-tieni lment tal-konvenuti, l-attur jissottometti li x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti għamluhom pendenti l-konvenju u mingħajr ma kien għadu sar il-kuntratt, u għalhekk kienu jafu li x-xogħlijiet kienu qegħdin jagħmluhom mingħajr bażi soda u konsegwentement ma jistgħux issa l-konvenuti jippretendu li jiġu riżarċiti xi danni mingħand l-attur. Di piu`, iżid jgħid l-attur, kienu l-istess konvenuti li ġabu fuqhom is-sitwazzjoni li fiha l-konvenju in kwistjoni skada. Għalhekk jinsisti li jekk il-konvenuti sofrew xi ħsara hadd ma hu responsabbli għalihom ħliefhom.

"**Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-appell tal-attur:**

"**L-ewwel aggravju***: il-proċedura bil-kontro-talba*

L-attur hass ruħu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti caħdet l-ewwel eċċezzjoni tiegħu għall-kontro-talba fejn huwa eċċepixxa li l-konvenuti ma kellhomx dritt jipproċedu bil-kontro-talba tal-inqas fir-rigward tal-ewwel talba. Huwa jispjega li kien qajjem din l-eċċezzjoni għaliex il-kontro-talba tal-konvenut mhix ibbażata fuq l-istess skrittura mertu tal-kawża odjerna. Jargumenta li l-mertu tal-kawża odjerna huwa bbażat fuq skrittura tal-20 ta' Frar 1992 filwaqt il-kontro-talba tal-konvenuti hija bbażata fuq skrittura oħra datata 22 ta' April 1989.

"Din il-Qorti eżaminat iż-żewġ skritturi msemmija. L-iskrittura mertu tal-kawża odjerna hija fil-fatt konvenju datat 20 ta' Frar 1992, esebit bħala Dok A[1]. Fuq dan il-konvenju l-attur Winston Montanaro Gauci qed jidher bħala l-bejjiegħ, u l-konvenuta Grace Rapa bħala x-xerrejja.

[1] Kopja ta' dan il-konvenju tinsab a fol. 7 – 13 tal-proċess (Dok A)

"Dan il-konvenju jibda biex jagħmel riferenza għall-iskrittura datata 22 ta' April 1989[2] li jikkonsisti f'kuntratt ta' kera li sar bejn l-attur Winston Montanaro Gauci u l-konvenuta Grace Rapa, u ġie spjegat li permezz ta' tali skrittura Winston Montanaro Gauci "*had granted by title of lease to the purchaser the business concern, comprising goodwill, licenses, and permits of the restaurant styled "Republic Restaurant" at ground floor level 25 Marina Street, Marsalforn*", u li Grace Rapa "*had paid a sum of Lm10,000 (ten thousand liri) in virtue of a loan agreement of the same date*."[3] Ġie spjegat ukoll li permezz tal-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992, il-partijiet riedu jbiddlu r-relazzjoni ġuridika ta' bejniethom u jitterminaw il-kirja msemmija fl-iskrittura tat-22 ta' April 1989.

"Permezz tal-konvenju, imbagħad, Montanaro Gauci intrabat li jbiegħ lil Grace Rapa "*a divided and separate part of the room which is presently being used as a kitchen of the said Republic Restaurant at 25, Marina Street, Marsalforn…*" Il-paragrafu numru 10 ta' din l-iskrittura imbagħad jgħid hekk: "*This sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum, paid by the purchaser in virtue of the loan agreement of the 22nd April 1989*."

"Fir-rikors tal-appell tiegħu l-attur jispjega li meta sar il-kuntratt ta' kera fit-22 ta' April 1989 (li permezz tiegħu kien kera lil Grace Rapa l-fond bin-numru 25, Marina Street, Marsalforn) saret skrittura oħra li biha l-konvenuti obbligaw ruħhom li jagħtu s-somma ta' Lm14,000 b'self, liema somma tikkorrispondi għall-kera bil-quddiem ta' tmin snin.[4] Sussegwentement, ikompli jispjega l-attur, il-konvenut avvanza s-somma ta' Lm10,000 (mhux ta'

---

[2] Kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera jinsab a fol. 122 tal-proċess (Dok X)

[3] Din il-Qorti tosserva li fil-proċess imkien ma jidher kuntratt ta' self datat 22.4.1989

[4] Skont klawsola numru 3 tal-iskrittura tal-kirja:

"*the rent payable shall be one thousand seven hundred and fifty Maltese Lira (Lm1750) per annum for the first eight years and ten thousand Lira (Lm10,000) for the ninth year*"

Lm14,000) u baqa’ ma ħallasx il-kera ta’ Lm1,750 fis-sena u l-ħlas tal-kera ġie skontat bħala pagament tas-self.

“L-attur iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti dehrilha li sempliċiment għaliex fl-iskrittura tal-20 ta’ Frar 1992 tissemma l-iskrittura tat-22 ta’ April 1989, il-kontro-talba fir-rigward tal-kontenut tal-iskrittura tat-22 ta’ April 1989 setgħet issir, u li dehrilha wkoll li ġialadarba l-Lm14,000 in kwistjoni jissemmew ukoll fl-iskrittura tal-20 ta’ Frar 1992 allura l-konvenut seta’ jitlob il-ħlas tal-istess ammont permezz ta’ kontro-talba. Jargumenta li l-kostituzzjoni ta’ kreditu ta’ Lm14,000 saret fl-iskrittura tat-22 ta’ April 1989 u mhux f’dik tal-20 ta’ Frar 1992, u billi f’din l-aħħar skrittura saret sempliċi riferenza għall-kreditu b’daqshekk ma jfissirx li dan il-kreditu ġej mill-istess fatt, kuntratt jew titolu mertu tal-kawża prinċipali. Inoltre, jkompli jargumenta, fil-kawża prinċipali ma saret l-ebda talba għall-ħlas, u għalhekk ma jistax ikun li l-kontro-talba tal-konvenut hija ntiża biex iġġib xi tpaċija ta’ kreditu, jew li ġġib fix-xejn l-effetti tal-kawża oriġinali.

“L-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 jistipula hekk fuq ir-rikonvenzjoni:

“Fil-kawżi, il-konvenut jista’ jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:

“(a). meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew

“(b). meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b’ kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha.”

“Applikat dan l-artikolu għaċ-ċirkostanzi odjerni, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti kellhom fil-fatt il-jedd li jipproċedu bil-kontro-talba kif għamlu. Il-kontro-talba tal-konvenuti hija definittivament konnessa mat-talba tal-attur għaliex għalkemm il-*loan agreement* imsemmi fil-konvenju sar permezz ta’ skrittura separata fit-22 ta’ April 1989, il-

kontro-talba fil-fatt ġejja mill-istess skrittura li minnha ġejja t-talba tal-attur, u cioe` mill-konvenju tal-20 ta' Frar 1992. Għalhekk l-attur mhux korrett meta jilmenta li l-konvenju tal-20 ta' Frar 1992 fih biss "sempliċi riferenza" għas-self ta' Lm10,000. Is-self tant hu marbut mal-konvenju li saħansitra l-ammont ta' Lm10,000 li l-attur issellef mingħand il-konvenuta Grace Rapa kellu jiġu paċut mal-prezz ta' dik il-parti tal-fond numru 25, Marina Street, Marsalforn, li kien wiegħed li jbiegħlha permezz tal-konvenju. Permezz tal-klawsola numru 10 tal-konvenju, ġie li l-partijiet qegħdin jaqblu li l-Lm10,000 li l-konvenuta kienet selfet lill-attur kellhom jitqiesu bħala ħlas għall-prezz tal-ambjenti li l-attur kien qed iwiegħed li jbiegħ. Dan ir-rikonoxximent tas-self tas-somma ta' Lm10,000 u l-fatt li kellha tiġi paċuta mal-prezz tal-ambjenti li kien se jbiegħ l-attur ċertament li jikkonvalida l-kontro-talba. Kellha raġun għalhekk l-ewwel Qorti meta rriteniet li l-kontro-talba hija radikata fuq l-istess kuntratt li minnu ġejjin it-talbiet tal-attur.

"**<u>It-tieni aggravju</u>***:* *it-tpaċija o meno tal-ammont ta' Lm10,000*

"L-appellant isostni li l-ammont mitlub mill-konvenuti ta' Lm10,000 mhux dovut peress li dan ġie paċut ma' somma ugwali li kienet dovuta mill-konvenuti fuq l-iskrittura ta' kera li saret fl-istess data.

"L-attur fir-rikors tal-appell tiegħu spjega li fl-istess ġurnata li ġie ffirmat il-kuntratt ta' <u>kera</u> (fit-22 ta' April 1989) ġie ffirmat ukoll kuntratt ta' <u>self</u> li permezz tiegħu il-konvenuti obbligaw ruħhom li jgħaddulu Lm14,000 rappreżentanti kera bil-quddiem ta' tmin snin (Lm1,750p.a. x 8). Kompla jispjega kif huwa sussegwentement irċieva s-somma ta' Lm10,000 (mhux ta' Lm14,000) u ma rċeviex il-kera ta' Lm1,750 fis-sena, u għalhekk il-ħlas tal-kera ġie skontat bħala pagament tas-self *ipso jure* skont l-Artikolu 1196 tal-Kodiċi Ċivili.

"L-attur isostni li skont l-iskritturi in kwistjoni jirriżulta li mill-1 ta' Ġunju 1989 huwa kellu jagħti lill-konvenuta s-somma ta' Lm1,750 bħala ħlas lura tas-self li ngħatalu, filwaqt li l-

konvenuta kellha tħallsu Lm1,750 bħala kera tal-fond, u li għalhekk billi kull parti kellha tagħti somma identika lill-parti l-oħra dawn l-ammonti baqgħu ma tħallsux u kienu ta' kull sena jiġu paċuti kontra xulxin. Skont klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' kera, fil-fatt jirriżulta li l-ewwel pagament ta' kera annwali ta' Lm1,750 dovut mill-konvenuta lill-attur kien fl-1 ta' Ġunju 1989. Fir-rigward tal-kuntratt ta' self pero`, dan ma jidhirx esebit fil-proċess u allura ma nafux x'kien hemm stipulat fih.

"Għalhekk minkejja dak kollu li qed jallega l-attur fir-rikors tal-appell tiegħu, ma tressqet l-ebda prova li tikkonferma li l-ammont ta' Lm10,000 mislufin lilu m'għadhomx dovuti. Jiġi osservat ukoll li l-konvenju ma jikkontemplax xi tip ta' tpaċija oħra fir-rigward tal-ammont ta' Lm10,000 f'każ li l-kuntratt finali ma jsirx (kif fil-fatt ġara). Meta wieħed iqis li s-self kien sar permezz ta' skrittura fis-sena 1989 u li l-ftehim mertu tal-kawża odjerna sar fis-sena 1992, isegwi li sa l-1992 l-ammont ta' Lm10,000 kien għadu dovut u ma kienx qed jiġi mħallas xort'oħra.

"Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-preżentazzjoni ta' Dok Y (fotokopja inkompleta ta' ittra li l-attur bagħat lil-legali tiegħu fl-14 ta' Diċembru 1991) fl-istadju tal-appell ma taffettwax il-pożizzjoni tal-attur. Dan id-dokument fih xi struzzjonijiet da parti tal-attur lill-avukat tiegħu qabel ma sar il-konvenju fl-20 ta' Frar 1992 fejn qallu li *"The Lm10,000 must not be referred to as rent since I would in the event be charged income tax on it. We must adhere to the facts and refer only to a loan agreement and any outstanding amount at the time of transfer will be deductable"*. Kien x'kien l-iskop tal-attur, jibqa' l-fatt li fuq il-konvenju tal-1992 hemm rikonoxximent ta' <u>self</u> fl-ammont ta' Lm10,000 u qbil fuq kif kellu jitħallas lura, u cioe` bit-trasferiment tal-ambjenti kif deskritti fl-istess konvenju. Ġara li l-ambjenti immobbli kif deskritti fil-konvenju qatt ma ġew trasferiti permezz ta' kuntratt finali u għalhekk dan id-debitu kif rikonoxxut fil-konvenju ma ġiex imħallas bil-mod miftiehem. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti s-somma mertu tat-talba rikonvenzjonali għadha dovuta.

"Għalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li t-tieni aggravju huwa nfondat.

"**It-tielet aggravju:** *l-ispejjeż tal-kawża*

"L-attur jargumenta li anke jekk il-Qorti jidhrilha li l-ewwel żewġ aggravji huma nfondati, u li għalhekk l-ewwel talba tal-konvenuti timmerita li tiġi milqugħa, xorta waħda ma kienitx ġustifikata l-ewwel Qorti li tikkundanna lill-attur iħallas terz tal-ispejjeż kollha tal-kawża. Huwa jidhirlu li peress li t-talba tal-konvenuti li ġiet milqugħa kienet waħda biss minn għaxar talbiet li saru bejn il-partijiet ma kellux jiġi kkundannat iħallas terz iżda *se mai* ammont iktar proporzjonat.

"Huwa fatt li t-talbiet u l-kontro-talbiet li jsiru f'kawża ma jkollhomx l-istess portata, u għalhekk assolutament mhux il-każ li l-Qorti tiddeċiedi kif għandhom jitħallsu l-ispejjeż abbażi tan-numru ta' talbiet jew kontro-talbiet li ġew miċħudin jew milqugħin. Fil-każ in kwistjoni l-ewwel Qorti min-naħa waħda sabet li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw l-ambjenti tal-kċina u s-sottoswol mingħajr titolu u għalhekk ordnat mhux biss l-iżgumbrament tagħhom minn hemm, iżda wkoll li jerġgħu jirreintegraw l-istess ambjenti mal-fond numru 25, u min-naħa l-oħra kkundannat lill-attur iħallas is-somma ta' Lm10,000. Din il-Qorti ma tara xejn stramb li l-ispejjeż tal-kawża kellhom jiġu sopportati żewġ terzi mill-konvenuti u terz mill-attur, anzi tħoss li huwa proporzjon ġust u adekwat fid-dawl tad-deċiżjoni tagħha dwar il-mertu.

"Għalhekk dan l-aggravju wkoll jirriżulta nfondat.

"**Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-appell tal-konvenuti:**

"**L-ewwel aggravju**: *it-transazzjoni*

"L-ewwel ilment tagħhom hu li l-ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni t-transazzjoni li ntlaħqet fl-atti tal-kawża numru 33/93 **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa** fid-19 ta' Ottubru 1993 fejn kien ġie stabbilit fejn

kellha tiġi l-linja li kienet tiddividi fond minn ieħor. Għalhekk isostnu li l-akkoljiment tal-istanza tal-attur mill-ewwel Qorti kienet erronea.

“Fl-ewwel lok, kif osserva l-attur fir-risposta tiegħu għall-appell tal-konvenuti, din id-difiża qatt ma ġiet sollevata mill-konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom u kif argumenta l-istess attur il-ġudikant għandu fl-għoti tas-sentenza joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta’ bejn il-partijiet sakemm il-kwistjoni ma tikkonċernax kwistjoni ta’ natura ta’ ordni pubbliku.

“Fi kwalunkwe każ, l-interpretazzjoni tal-konvenuti li fit-transazzjoni msemmija kien ġie stabbilit fejn kellha tiġi l-linja li kienet tiddividi fond minn ieħor hija fallaċi għall-aħħar. It-tranżazzjoni li ġiet ivverbalizzata nhar id-19 ta’ Ottubru 1993, fost affarijiet oħra fiha elaborat hekk:

“Il-partijiet jaqblu li jittransiġu l-pendenzi kollha ta’ bejniethom bil-mod li ġej:

“L-attur (Winston Montanaro Gauci) ikun awtorizzat sabiex huwa jidħol fil-pussess tal-fond numru 25, Marina Street, Marsalforn, Għawdex, hekk kif jiġu mblukkat l-aċċess li hemm minn dan il-fond għall-fond 24, liema imblukkar għandu jsir fi żmien ġimgħa mil-lum a spejjeż tal-konvenut (Tarcisio Rapa).” [5]

“L-attur spjega kif meta ħa l-post lura sab li l-konvenut kien fil-fatt imblokka l-aċċess b’mod li inkorpora l-kċina u s-sottoswol oġġett tal-konvenju tal-1992 fil-fond tiegħu stess, u cioe` l-fond numru 24. Din il-Qorti ma tarax kif il-kliem tat-transazzjoni jistgħu b’xi mod jinftiehmu li l-kċina ġiet assenjata lill-fond tal-konvenut kif qegħdin isostnu l-konvenuti. It-transazzjoni kif verbalizzata tagħmilha ċara li kellu jiġi mblukkat l-aċċess li hemm mill-fond 25 għall-fond 24, iżda minn imkien ma jirriżulta fejn hu dan l-aċċess li għandu jiġi mblukkat. Kif issottometta l-attur fir-risposta tal-appell, huwa intiż li l-aċċess huwa l-apertura fil-ħajt diviżorju taż-żewġ fondi. Din il-Qorti tifhem li l-kliem tat-

[5] Fol 150 tal-proċess

transazzjoni jagħmluha ċara li l-attur kellu jieħu lura l-fond numru 25. Il-konvenju jikkonferma li l-ambjenti ndikati fih jiffurmaw parti tal-fond numru 25 u għalhekk li kieku dawn l-ambjenti kellhom jiġu esklużi mill-fond 25 ċertament li kienet issir dikjarazzjoni f'dan is-sens.
"Assolutament mhux minnu, kif qed isostnu l-konvenuti, li t-transazzjoni kienet stabbiliet il-linja li kellha tiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti u stabbiliet li l-kċina kellha tiġi assenjata lill-fond tagħhom.

"In oltre, kif tajjeb irraġunat l-ewwel Qorti, anke kieku kellu jiġi aċċettat li t-transazzjoni kienet tinkludi dawn l-ambjenti immobbli, din ma tiswiex jekk ma jsirx trasferiment b'att pubbliku, u ladarba l-kuntratt tal-akkwist tagħhom baqa' ma sarx, qatt ma jista' jitqies li l-ambjenti in kwistjoni fil-fatt gew trasferiti.

"Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta nfondat.

"**<u>It-tieni aggravju</u>**: *it-talbiet għad-danni*

"Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bil-fatt li l-Qorti ċaħdet it-talba għad-danni billi rriteniet li l-prova dwar id-danni hija mankanti. Huma jinsistu li ma hemm l-ebda dubbju li kellhom isiru diversi xogħlijiet biex jiġu segregati l-fondi u li bħala konsegwenza naqas in-negozju tagħhom. Ikomplu jirraġunaw illi la darba hemm il-prova tad-danni, il-Qorti messha nnominat perit biex jillikwida d-danni.

"Din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' dan ir-raġjonament. Min jallega d-danni jrid fl-ewwel lok jippruvahom, imbagħad jekk tinħtieġ in-nomina ta' perit allura jiġi nominat wieħed skont il-każ. Pero`, fi kwalunkwe każ, din il-Qorti tirrileva li d-danni konsistenti f'tnaqqis fin-negozju tal-konvenuti bħala riżultat tax-xogħlijiet kienu xi ħaġa prevedibbli u li dwarhom ma tniżżel xejn fil-verbal tat-transazzjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li m'għandhom l-ebda dritt il-konvenuti li jduru fuq l-attur u jippretendu li dan jagħmel tajjeb għat-telf ta' negozju tagħhom.

"Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

“Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad iż-żewġ appelli interposti mill-attur u mill-konvenuti rispettivament, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

“L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-kontendenti fil-proporzjon ta’ terz mill-attur u żewġ terzi mill-konvenuti.”

F’dawn il-proceduri ta’ ritrattazzjoni il-konvenuti konjugi Rapa qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-Artikolu 811(a) u (e) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili. Qed jigi sottomess li l-attur agixxa b’qerq meta naqas li jindika lill-Qorti li hu kien biss padrun dirett tal-proprjeta` meritu tal-kawza, u ta’ d’intendere anzi, li kien proprjetarju assolut tal-istess proprjeta`. Qed jinghad ukoll li din il-Qorti fis-sentenza taghha applikat il-ligi hazin, ghax assumiet li kien jezisti l-interess guridiku mehtieg fl-attur biex jippromwovi din il-kawza, meta fil-fatt din kienet karenti.

Din il-Qorti, minghajr ma toqghod tikkwota mill-gurisprudenza kopjuza in materja, tirribadixxi l-principji li r-regoli ta’ ritrattazzjoni ghandhom jinghataw interpretazzjoni stretta, anke biex ma jinghatax lok ghal tentattivi tat-tielet appell, li mhux koncess fis-sistema procedurali Malti. Talba ta’ ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811(e) timplika applikazzjoni ta’ ligi hazina, cioe`, uzu ta’ provvediment tal-ligi flok iehor li kellu jigi applikat, u ma hemmx kaz ta’ applikazzjoni hazina tal-ligi f’cirkostanzi li jinvokaw l-interpretazzjoni tal-istess ligi applikabbli, anke jekk dak li jkun jista’ ma jaqbilx mal-interpretazzjoni moghtija. Fi kliem iehor, biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza mpunjata, applikat il-ligi hazina ghall-kaz u mhux li applikat il-ligi tajba, fil-fehma tieghu, b’mod hazin.

Trattat l-ewwel aggravju bbazat fuq l-Artikolu 811(a), din il-Qorti tirrileva li l-artikolu in kwistjoni jaghti lok ghal ritrattazzjoni jekk “<u>is-sentenza</u>” tkun ittiehdet b’qerq. Mhux bizzejjed, allura, li jkun sar agir li, forsi, jista’ jitqies agir in mala fede, imma jrid jirrizulta li l-Qorti giet ingannata u tat is-sentenza taghha b’rizultat ta’ dak l-ingann. F’dan il-kaz,

ma jirrizultax li s-sentenza kienet rizultat ta' agir qarrieqi da parti tal-attur. Jista' jkun li, meta pprezenta l-kaz tieghu quddiem il-Qorti, l-attur ma kienx car dwar it-titolu tieghu, u dan peress li, meta irrefera ghall-konvenju li kien iffirma fl-1992, u li fih kien obbliga ruhu li jbiegh il-proprjeta` lill-konvenut, seta' ta x'jifhem li kien u ghadu l-proprjetarju tal-istess proprjeta`; jirrizulta pero`, li, tul is-smiegh tal-kawza, it-titolu tal-attur gie precizat. Gie fil-fatt stabbilit li l-attur kien biss id-direttarju tal-proprjeta`, peress li l-fond gie trasferit b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil terzi b'kuntratt ta' Gunju, 1993. Tant dan irrizulta, li l-konvenuti ressqu eccezzjoni ulterjuri fejn ikkontestaw l-interess guridiku tal-attur darba li saret din il-koncessjoni. Ghalhekk, lill-Qorti ma kienx gie mohbi l-fatt li l-attur kien ta' l-utili dominju lil terzi, tant li l-Qorti tal-Magistrati dahlet biex tezamina din l-eccezzjoni ulterjuri u fis-sentenza taghha espressament skartata. Meta l-ewwel Qorti giet biex taghti s-sentenza taghha, hi allura, kellha l-fatti kollha rilevanti quddiemha u ma gie lilha "mohbi" ebda cirkostanza importanti.

Lanqas il-fatt li, skont il-konvenuti, parti mill-proprjeta` in kwistjoni kienet tal-Gvern ma gie mohbi mill-Qorti, u dan peress li l-istess konvenut kien xehed u afferma quddiem l-ewwel Qorti li, skont hu, parti mill-proprjeta` kienet tal-Gvern. La darba, pero`, ma kenitx giet imqanqla eccezzjoni f'dan is-sens (u l-atturi, da parti taghhom, kienu cari fl-opinjoni li l-Gvern ma kienx jidhol fil-materja), l-ewwel Qorti ma setghetx tidhol biex tezamina din il-kwistjoni, anke ghaliex il-legittimu kontradittur ta' din il-kwistjoni, il-Kummissarju tal-Art, ma giex imdahhal fil-kawza. L-attur ibbaza l-kawza fuq titolu – eventwalment carat li kien wiehed ta' padrun dirett – li ma giex kontestat mill-konvenuti b'mod formali bhala eccezzjoni, u allura, la darba l-kawza hi tal-partijiet u l-Qorti trid toqghod fuq it-talbiet tal-attur u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, il-Qorti ghamlet sew li ddecidiet il-kawza a bazi ta' dak sottomess lilha. Ma gie xejn mohbi mill-Qorti, ghax l-allegazzjoni ta' proprjeta` f'idejn il-Gvern saret, pero`, ladarba l-Qorti ma gietx mitluba tiddeciedi dwarha, ma kellha ebda obbligu tistharreg l-istess.

It-talba ghal ritrattazzjoni bazata fuq l-Artikolu 811(a) hi, ghalhekk michuda.

Kwantu ghal aggravju bazat fuq is-subartikolu (e) tal-istess Artikolu 811, hawn ukoll ma jirrizultax li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi. Kif inghad, il-kwistjoni tan-nuqqas ta’ interess guridiku tal-attur tressqet ghall-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti, li trattat l-istess u cahdet l-ilment. Mis-sentenza tressaq appell ghall-quddiem din il-Qorti, pero`, il-konvenuti appellanti ma ressqux bhala aggravju n-nuqqas ta’ qbil taghhom mas-sentenza tal-ewwel Qorti fuq dan il-punt. Hu principju li din il-Qorti trid titratta biss l-aggravji kif imressqa ghal quddiemha mill-appellant, u ma ghandhiex titratta u tiddeciedi fuq materji li ma tressqux ghall-konsiderazzjoni taghha. Hu veru li l-materja ta’ interess guridiku hi ta’ ordni pubbliku li l-qorti tista’ tissolleva ex officcio, pero`, f’dan il-kaz, dan il-punt gie sollevat espressament mill-konvenuti, u l-Qorti cahdet l-eccezzjoni u qieset li l-attur kellu l-interess mehtieg biex imexxi l-kawza. Il-konvenuti baqghu sokkombenti u ma ressqu ebda aggravju kontra dik id-decizjoni. Ghal din il-Qorti, allura, il-kwistjoni kienet maghluqa b’decizjoni mhux impunjata li l-attur kellu l-interess mehtieg.

Fis-sentenza li nghatat fil-25 ta’ Frar, 2011, din il-Qorti ma ezaminatx il-kwistjoni tal-interess guridiku tal-attur, u dan peress li ma gietx mitluba biex taghmel dan. Kwindi, ma jistax jinghad li din il-Qorti ghamlet applikazzjoni hazina tal-ligi, meta lanqas biss giet mitluba tikkonsidra l-punt!

Kienet biss il-qorti inferjuri li giet mitluba titratta l-kwistjoni, u din tat is-sentenza taghha a bazi tal-interpretazzjoni taghha tal-principji tal-ligi applikabbli ghall-materja. Il-Qorti tal-Appell ma gietx mitluba tirrivedi dik id-decizjoni, u, ghalhekk, ma “applikatx” ligi ghall-materja mqanqla, ghas-semplici fatt li ma gietx mitluba taghmel dan!

It-talba tal-konvenuti a bazi tal-Artikolu 811(e) hi, ghalhekk, ukoll michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, qed tichad it-talba tal-konvenuti konjugi Rapa ghat-thassir tas-sentenza

moghtija minnha fil-25 ta’ Frar, 2001, bl-ispejjez kollha jithallsu mir-ritrattandi konjugi Rapa in solidum.

< Sentenza Finali >

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