MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

ONOR. IMHALLEF
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2010

Appell Civili Numru. 890/2003/2

Jeffrey Mizzi u b'digriet tat-18 ta' Settembru, 2007 dahlet minfloku Lucia Mizzi personalment u in rapprezentanza ta' wliedha l-assenti Zoe u l-minuri Gaia

v.

John Micallef u Johnny J. Company Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Awwissu 2003 fejn l-attur ippremetta:

“Illi l-attur huwa proprjetarju in komun kif ukoll jippossjedi in komun mas-socjeta` konvenuta l-hajt divizorju li jinsab bejn il-proprjeta` tal-attur u dik tas-socjeta` konvenuta li tinsab f’Dingli Cliffs, Had-Dingli;

“Illi l-konvenuti jew min minnhom dan l-ahhar bdew [recte bnew] washroom fuq il-proprjeta` tal-istess socjeta` konvenuta;

“Illi dan gara bil-barka u l-permess tal-konvenut l-iehor u dana minhabba li kemm il-konvenut personalment kif ukoll is-socjeta` konvenuta hija wkoll gestita unikament mill-konvenut l-iehor.

“Illi minhabba l-bini tal-washroom bil-ligi kellhom jghollu l-hajt divizorju izda minflok li gholla l-hajt divizorju l-konvenuti jew min minnhom bena cint bil-balavostri fuq il-hajt divizorju u dana minghajr il-kunsens tal-attur b’tali mod li l-konvenuti jew min minnhom il-hajt divizorju ghamluh kollu taghhom, u irrendewh terrazzin b’din li huma u l-familjari taghhom qeghdin jittawlu ghal fuq il-proprjeta` tal-attur;

“Illi l-attur interpella lill-konvenuti sabiex inehhu c-cint bil-balavostri u jtellghu l-hajt divizorju skond kif trid il-ligi;

“Illi l-konvenuti jew min minnhom ghalhekk ikkomettew spoll vjolenti u klandestin b’dannu ghall-attur;

“L-atturi talbu lill-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neccesarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni:

1. “Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirrentegraw l-imsemmi hajt fl-istat li kien qabel ma ikkommettew l-imsemmi spoll u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta’ arkitett u inginier civili nominat minn din il-Qorti;
2. “Fil-kaz li dan iz-zmien jghaddi inutilment tawtorizza lill-attur li jesegwixxi x-xoghol huwa u dana a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom u taht id-direzzjoni imsemmija;

3. “Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jghollu l-hajt divizorju skond il-ligi u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta’ arkitett u inginieri civili nominat minn din il-Qorti;
4. “Fil-kaz li dan iz-zmien jghaddi inutilment tawtorizza lill-attur li jezegwixxi x-xoghol huwa u dana a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom u taht id-direzzjoni msemmija.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom li gew ingunti ghas-subizzjoni.

“B’riserva ta’ kull dritt talvolta spettanti lill-attur.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet fejn eccepew:
“Illi John Micallef personalment ma ghandu x’jaqsam xejn mal-kwistjoni mressqa fic-citazzjoni billi l-proprjeta` hija tas-socjeta` konvenuta u mhux tieghu u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

“Illi x-xoghlijiet kienu ilhom li saru qabel ma saret ic-citazzjoni u ghalhekk ic-citazzjoni ma saritx fi zmien xahrejn stipulati mill-ligi;

“Illi x-xoghlijiet li ghamlet is-socjeta` konvenuta Johnny J. Company Limited ghamlithom kollha skont il-ligi u ma ghamlet xejn li b’xi mod alterat il-kundizzjoni tas-saqaf tal-proprjeta` tieghu jew li jista’ jigi interpretata bhala att spoljattiv tal-pussess tal-attur;

“Illi s-socjeta` konvenuta tgawdi d-drittijiet ta’ prospett fuq il-proprjeta` tal-attur;”

Rat is-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta’ April, 2009.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta’ Ottubru, 2009.

Rat ir-rikors ta’ ritrattazzjoni tal-konvenuti John Micallef u Johnny J. Company Limitedipprezentat fit-23 ta’ Novembru, 2009.

Rat ir-risposta pprezentata fil-11 ta’ Frar, 2010.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti ritrattanti qeghdin jargumentaw illi jikkonkorru l-elementi tal-Artikolu 811 (e)(i)(l) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta b’dan illi l-Qorti tal-Appell bis-sentenza taghha applikat il-ligi hazin, kien hemm disposizzjonijiet kontra xulxin kif ukoll illi d-decizjoni kienet l-effett ta’ zball, kif jidher mill-atti u mid-dokumenti tal-kawza.

Ghal dak li jirrigwarda s-subinciz (e) fuq imsemmi, il-konvenuti ritrattanti qeghdin jargumentaw illi l-Qorti kellha tapplika l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili u mhux l-artikoli tal-ispoll kif dedotti fl-Artikolu 791 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili wkoll kien hemm disposizzjonijiet kontradittorji peress illi l-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-dritt ta’ kull konproprjetarju li jgholli l-hajt komuni basta li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tat-telliegh u kompliet issostni illi fil-kuntest ta’ dan id-dritt ma jistax jinghad illi s-socjeta` konvenuta appellata ritrattatanta bil-kostruzzjoni illi ghamlet fuq il-hajt divizorju kkommettiet xi spoll fil-konfront tal-atturi, billi dak kien dritt moghti mil-Ligi stess. Fl-ahhar l-izball kien qieghed fis-sens illi d-dokumenti a fol. 81 tal-process juri li l-konvenuti appellati ritrattanti ma bnewx hajt bil-balavostri imma opramorta shiha fuq il-bejt taghhom.

Ikkunsidrat :

Jibda biex jinghad illi l-istitut ta’ ritrattazzjoni huwa istitut moghti bhala mizura straordinarja, disponibbli f’certa cirkostanzi limitati li ghandhom jigu interpretati b’mod strett u ma kellux jitqies u lanqas jintuza bhala t-tieni stadju ta’ appell **(ara Jude Taddeus sive Teddy Rapa et. nomine vs. Francesco sive Frank Rapa nomine deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta’ Mejju, 2007 ukoll Vol. XXVII-part I page 22, Vol. XXVII- part I page 88, Vol. XXIX-part I page 798 u Vol. LXXVIII-part 2 page 13).** Stabbilit dan il-principju, il-Qorti issa trid tara sa fejn il-Qorti tal-Appell applikat il-Ligi hazin.

Ikkunsidrat :

B’sentenza moghtija fit-3 ta’ Lulju 1995 il-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Charles Caruana v. Giuseppe Gauci** rriteniet illi biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni abbazi tal-Artikolu 811(e) irid jintwera illi fis-sentenza li qed tigi attakkata, l-Qorti applikat il-Ligi l-hazina ghall-kaz u mhux li applikat il-ligi t-tajba imma b’mod hazin.

Jekk jirrizulta li s-sentenza li tkun qed tigi attakkata tkun applikat il-ligi korretta ghall-fatti tal-kaz xorta wahda ma jkunx hemm lok ghal ritrattazzjoni anki jekk l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti ta’ dik il-ligi tkun skorretta.

Issa f’dan il-kaz il-konvenuti ritrattanti qeghdin jghidu illi l-Qorti kellha tapplika l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili u mhux l-artikolu ta’ spoll kif dedotti mill-Artikolu 791 tal-Kap. 12.

Ikkunsidrat :

Biex tasal ghal soluzzjoni ghal din il-vertenza l-Qorti trid tara r-rikors promotur ta’ din il-kawza u cioe` c-citazzjoni originali prezentata quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Awwissu 2003 fejn, l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji in komun kif ukoll jipposjedi in komun mas-socjeta` konvenuta hajt divizorju fil-proprjetajiet taghhom li jinsab f’Dingli Cliffs, Had-Dingli.

Allegaw illi l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront taghhom u talbu r-rimedji ghal dan l-ispoll fil-kuntest tal-Ligi Civili.

Fl-ebda hin ma dahlu fil-kwistjonijiet tal-proprjeta` li jaffettwaw xi drittijiet tal-konvenuti, liema drittijiet jibqghu impregudikati darba jigi ri-integrat l-ispoll.

Din il-Qorti, f’dan l-istadju, m’hijiex sejra tidhol fil-kwistjonijiet tal-ispoll peress illi dawn gew trattati kemm mill-Prim’ Awla kif ukoll mill-Qorti tal-Appell u lanqas m’hija sejra tidhol fil-kwistjonijiet civili skont id-dispost tal-

Artikolu 427 tal-Kap. 16 peress illi dan m'huwiex mertu ta' din il-kawza.

Il-bqija tal-argumenti tal-konvenuti ritrattanti jirrigwardaw il-meritu u d-dritt taghhom illi jtellghu l-hajt divizorju jekk il-bini ghandu tarag illi jaghti ghall-bejt.

Jekk il-konvenuti ritrattanti jidhrilhom illi dawn id-drittijiet gew lezi allura ghandhom jaggixxu lill-Qorti sabiex jipprotegu dawn id-drittijiet imma mhux f'dan l-istadju u lanqas f'kawza ta' spoll li sservi biex tipprotegi l-pussess, ikun xi jkun, jew id-ditenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli **(Vol. XLII – part 2 page 898)** u dan huwa proprju dak illi ghamlet l-ewwel Qorti u l-Qorti tal-Appell fid-decizzjonijiet taghhom.

Ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti ritrattanti illi l-Qorti ta' Appell applikat il-ligi hazin u ghamlet disposizzjonijiet kontra xulxin ghax applikat disposizzjonijiet tal-elementi tal-ispoll flok l-Artikolu 427 tal-Kap. 16.

L-istess jinghad ghall-ilment tal-konvenuti ritrattanti fil-kuntest tal-Artikolu 811(l) tal-Kap. 12 fejn il-limitazzjonijiet fis-sub paragrafu tal-artikolu fuq imsemmi zgur ma jinkonkorrux f'dan il-kaz. Imkien ma rrizulta illi d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell kienet ibbazzata fuq is-supposizzjoni ta' xi fatt li l-verita' tieghu tkun bla ebda dubju eskluza jew fuq is-supposizzjoni illi ma jezistix xi fatt li l-verita` tieghu tkun stabbilita posittivament.

Kif ghallmet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Marie Louise Agius pro. et. nomine vs. Ingrid Mifsud et. deciza fis-17 ta' Novembru 2000** sabiex zball ta' fatt jaghti lok ghal ritrattazzjoni, irid ikun ta' sostanza u rizoluttiv *"errore di fatto deve inoltere trovarsi in rapporto di casualita` colla decizione ed e necessario che il fatto non abbia formato un punto controverso o decizo con la sentenza impuniata"* **(Vol. XXIV-part 1 page 649 u Vol. XXVIII-part 1 page 464)**. Minn ezami akkurat tad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell ma jirrikorrux dawn l-estremi fil-

konsiderazzjonijiet taghha dwar l-elementi tal-ispoll u kif jinkwadraw ghall-fatti ta' dan il-kaz.

Ghalhekk m'huwiex il-kaz illi din il-Qorti tordna ritrattazzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba tal-konvenuti ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2009, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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