MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 8/2013

Clive Simpson bhala mandatarju tal-assenti Giovanni Cane' Giuliana ne' Cane', mart Gianfranco Ferretti u l-istess Gianfranco Ferretti u, permezz ta' digriet datat 10 ta' Ottubru 2013, il-Perit Mariello Spiteri (ID 395865M) assuma l-atti bhala mandatarju flok Clive Simpson.

vs

Michael Vella
(ID 251024M)

Illum 21 ta' Jannar 2015

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Michael Vella intavolat fl-20 ta' Mejju 2013 a tenur ta' l-artikolu 13 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fejn ir-rikorrent, filwaqt illi ghamel referenza ghas-sentenza moghtija minn dana il-Bord fil-21 ta' Frar 2013 fl-ismijiet fuq premessi, talab illi jinghata d-dritt jipprexalixxi minn ritrattazzjoni a tenur ta' l-artikolu 13(3) tal-Kap 199.

Huwa sahaq illi fis-sentenza fuq citata, il-Bord iddecieda illi parti mill-art moghtija bi qbiela lilu tigi ritornata lis-sidien filwaqt illi stabbiliet kumpens xieraq ghall-intimat. L-istess sentenza imbghad kompliet biex iffissat il-qbiela pagabbli mir-rikorrent lis-sid fl-ammont ta' €168 ghar-raba u €1540 ghar-razzett.

Ir-rikorrent sahaq illi l-kumpens moghti kien bil-wisq superjuri minn dak illi kien hemm qabel u dana kien rizultat tal-fatt illi l-Bord applika l-ligi l-hazina meta wasal ghall-konkluzjoni dwar x'kellha tkun il-qbiela effettiva. Sahaq illi il-ligi titkellem car illi ghandu jkun hemm tnaqqis tal-qbiela skond il-proporzjon li tkun qieghed tittiehed u dana fuq il-bazi tal-qbiela illi kien hemm effettivament qabel.

Sahaq illi jirrizulta illi l-membri teknici, meta qiesu l-qbiela illi kellha tithallas, applikaw il-kriterji taghhom bhala daqslikieku l-kirja kienet wahda gdida u ma hadux qies tal-kirja li kien hemm precendentement, meta dana seta jsir biss f'kaz illi kien hemm taba ghall awment tal-qbiela, liema talba kellha ssir permezz ta' rikors ad hoc u mhux permezz tal-proceduri illi kellu l-Bord quddiemu.

Kien ghalhekk illi r-rikorrent kien qieghed jitlob li, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 13 (3) tal-Kap 199, il-Bord kellu, in vista ta' dan pprovdud fl-Artikoli 811 (e) u 811 (g) tal-Kap 12 tordna t-thassir u l-annullament tad-decizjoni fejn giet stabilita qbiela gdida u minflok tordna r-ritrattazjzoni billi l-qbiela li ghadnha tipprevali tkun bbazata fuq il-kundizzjonijet tal-kirja antecedenti.

Ra illi permezz ta' verbal illi sar fl-4 ta' Lulju 2013, ir-rikorrent Michael Vella, permezz ta' l-avukat tieghu, iddikjara illi ma kellhux oggezzjoni illi dana il-Bord, kif kompost, jiddeciedi ir-rikors odjern, ghalkemm tali Bord kien ta' d-decizjoni illi qieghda tigi issa mpunjata.

Ra illi fit-8 ta' Ottubru 2013, il-Perit Mariello Spiteri talab sabiex jassumi l-atti bhala mandatarju minflok Clive Simpson, illi kien ghadda ghal hajja ahjar, liema talba intlaqghet fl-10 ta' Ottubru 2013.

Ra ir-risposta tal-mandatarju Perit Mariello Spiteri fejn sahaq illi t-talba ghar-ritrattazzjoni hija irrita nulla u inammissibbli a tenur ta' l-artikolu 13 (4) tal-Kap 199 u tal-Artikolu 812 tal-Kap 12 peress illi r-rikorrent kien jaf bil-fatti illi fuqhom qed jibbaza dina r-ritrattazzjoni fit-terminu ta' l-appell mid-data tas-sentenza izda ma intavola ebda appell. Subordinarjament, l-intimat fil-proceduri odjerni sahaq illi t-talba hija infondata peress illi ir-rikorrent qieghed jitlob interpretazzjoni gdida ta' l-Artiklu 4 (3) tal-Kap 199, liema kaz ma huwiex wiehed ta' applikazzjoni hazina tal-Ligi. Finalment, l-intimat sahaq illi dak moghti minn dana il-Bord kien fil-parametru tas-sentenza tal-Appell moghtija fit 23 ta' Mejju 2008 fl-istess ismijiet.

Ra illi fit 12 ta' Frar 2014 ir-rikorrent iddikjara illi, salv ghall-allegazzjoni ta' l-atti tal-kawza 11/94 deciza fil 21 ta' Frar 2013, huwa ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fis 26 ta' Marzu 2014, l-intimat iddikjara illi anke hu ma kellhux provi x'jippresenta, u il-kawza thalliet ghall-presentata tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippresnetat fil 15 ta' Mejju 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fl-24 ta Settembru 2014.

Ra ir-replika ippresentata mir-rikorrenti fl-20 ta' Ottubru 2014.

Ra illi fid 29 ta' Ottubru 2014 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Il-Bord, l-ewwel u qabel kollox, josserva li, kif kompost, ghadda sabiex jipprocedi bis-smiegh u eventwali decizjoni odjerna biss wara illi r-rikorrent iddikjara li ma kellu ebda oggezzjoni illi dana il-Bord, kif kompost, jghaddi ghad-decizjoni, ghalkemm kien l-istess Bord kif kompost illi ta id-decizjoni li dwarha ir-rikorrent issa qieghed jitlob ir-ritrattazzjoni.

Dana qieghed jinghad ghall-korrettezza u sabiex jigu evitati proceduri ulterjuri inutili.

Ikkunsidra

Il-kawza odjerna qieghda issir fuq aggravju illi r-rikorrent ghandu fuq l-ewwel decizjoni moghtija fil 21 ta’ Frar 2013 li jirrigwarda il-valur tal-qbiela stabbilita mill-Bord fuq bicca art illi r-rikorrent kien ser izomm wara illi ttehdietlu bicca ohra, liema valur, ir-rikorrent, jikkontendi, qatt ma setghet kienet oghla minn dik gia esistenti.

Ir-rikorrent ghalhekk jikontendi illi kien hemm applikazzjoni hazina tal-Ligi u l-intimat inghata aktar minn dak li ntalab u ghalhekk kellu dritt jitlob ir-ritrattazzjoni a tenur ta’ l-artikolu 811 (e) u 811 (g) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

L-intimat, da parte tieghu, jikkontendi illi r-ritrattazzjoni hija irrita u nulla peress illi r-rikorrent kien jaf bil-fatti li dwarhom qed jilmenta qabel ma ghalaq iz-zmien ta’ l-appell u kien naqas milli jintavola l-appell.

Ikkunsidra

Huwa fatt ben stabbilit mill-gurisprudenza nostrana illi l-procedura tar-ritrattazzjoni tinqasam fi zewgt stadji - l-ewwel il-Bord irid jikkonsidra jekk hemmx lok ghal ritrattazzjoni u, f’kaz illi hemm lok ghal tali ritrattazzjoni, thassar u tirrevoka l-ewwel decizjoni u terggha tibda tisma l-kaz mill-gdid.

Fil-kaz odjern, il-Bord jinsab fl-ewwel fazi tar-ritratazzjoni, ossija dik il-parti fejn jigi stabbilit jekk hemmx lok ghal ritrattazzjoni jew le.

Sabiex wiehed jara jekk hemmx lok ghal ritratazzjoni, liema rimedju gie accettat bhala illi huwa wiehed straordinarju u li jenhtieg interpretazzjoni strettissima mill-gurisprudenza taghna, ikun opportun illi, l-ewwel u qabel kollox, jigi kkunsidrat il-bazi kollha tar-ritrattazzjoni.

Ikkunsidra

It-talba originali illi saret lill Bord kontra ir-rikorrent mill-intimat kienet maqsuma fi tlett stadji, ossija illi

1. jawtorizzah jirriprendi l-pussess ta’ parti mir-raba indikat;
2. jillikwida l-kumpens dovut lill-intimati ai termini tal- artikolu 4 tal-Kap 199 tal- Ligijiet ta’ Malta;
3. jiffissa il-kera u kundizzjoni tal-kirja tar-Razzett u gjardina, ossija il-kumplament ta’ l-ghalqa.

Fid-decizjoni tieghu, wara konkluzjonijiet milhuqha mill-Periti minnu mqabbda, il-Bord ikkonkluda dan li gej:

Jilqa limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u dan billi jawtorizza lill-istess rikorrent jirriprendi l-pussess biss tar-raba indikat mill-esperti teknici bl-ahdar fil-pjanta minnhom ppresentata a fol 213 tal-process bhala Dok AB1,

Jilqa it-tieni talba billi tillikwida l-kumpens dovut lill-intimat ghar-ripreza tal-art kif fuq indikat fl-ammont ta’ mija u sebgha u ghoxrin euro u sitta u tletin centezmu (€127.36),

Jilqa it-tielet talba billi tiffissa l-qbiela dovuta fuq il-kumplament tar-raba mizmuma mill-intimat propjeta tar-rikorrenti fil-kejl ta’ cirka tnax-il tomna, u dana mija u tmienja u sittin Euro (€168) fis-sena kif ukoll tiffissa il-kera ghar-razzett illi ghandu kejl superficjali ta’ mitejn u ghoxrin metru kwadru (220 mk) u il-gardina maghha annessa illi ghandha kejl ta’ tmien mija u tletin Euro (830 mk) fl-ammont ta’ elf hames mija u erbghin Euro (€1,540) fis-sena.

Ir-rikorrent qieghed jitolb ghal ritrattazzjoni peress illi, kif stqarr huwa stess kemm fir-rikors promotur kif ukoll fis-sottomissjonijiet u replika tieghu, il-kumpens kien bil-wisq superjuri ghal dak li kien hemm qabel, fatt illi jwassal ghal konkluzjoni, da parte tar-rikorrenti, illi giet applikata ligi hazina u l-intimat fil-kawza odjerna ottjena aktar minn dak mitlub.

Ikkunsidra

L-Artikolu 13 (4) tal-Kap 199 jipprovdi illi:

(4) Ma tistax tintalab ritrattazzjoni f’każ li fih id-deċiżjoni tkun suġġetta għal appell skont l-artikolu 10 u meta l-fatti li jikkostitwixxu r-raġunijiet għal dik ir-ritrattazzjoni jkunu ġew għall-konjizzjoni tal-parti li tallegahom qabel l-iskadenza tat- terminu preskritt għall-appell.

L-istess tipprovdi il-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, ossija Kap 12, fejn fl-artikolu 812 jipprovdi illi

Ir-ritrattazzjoni ta’ kawża deċiża b’sentenza mogħtija minn qorti tal-ewwel grad, u li għaddiet f’ġudikat, tista’ tingħata wkoll, fuq talba tal-partijiet li jkollhom interess, f’kull wieħed mill- każijiet imsemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan, basta li l-parti tkun ġiet taf bil-fatti illi minħabba fihom titlob ir-ritrattazzjoni, wara li jkun għalaq iż-żmien tal-appell.

Fiz-zewgt istanzi, il-Ligi taghmilha cara illi f'kaz illi kien hemm fatti illi dwarhom ir-rikorrent kien jaf **qabel** ma skada it-terminu ta' l-appell, allura ir-rikorrent jitlef il-beneficcju illi jipprocedi ghar-ritrattazzjoni jekk it-talba ghar-ritrattazzjoni hija bbazata fuq tali fatti.

Ikkunsidra

Fil-kaz in ezami, ir-rikorrent qieghed jilmenta illi fid-decizjoni tal-Bord, l-istess Bord ghadda biex iffissa qbiela ferm oghla minn dak illi seta jaghti. Dana huwa l-bazi kollha tar-ritrattazzjoni tieghu.

Ma huwiex ikkontestat illi tali fatt jirrizulta bl-aktar mod car fid-decizjoni ta' dana il-Bord u, ghalhekk, kien soggett interpretazzjoni ulterjuri f'kaz illi r-rikorrenti ghamel talba quddiem il-Qorti ta' l-Appell sabiex isir tali ri-interpretazzjoni.

Ma huwiex ikkontestat ukoll illi r-rikorrent ma ghamel ebda appell minn tali interpretazzjoni.

La darba dawna l-fatti ma humiex ikkontestati, allura ghandu jirrizulta wkoll illi r-rikorrent, tenut kont tal-fatt illi kien konxju tad-decizjoni tal-Bord, ghazel illi ma jappellax minn tali decizjoni, u ghalhekk tali decizjoni hija issa stat in gudikat u ma tistax tkun soggetta ghal kwalsiasi tip ta' ri-interpretazzjoni jew annulament bil-proceduri ta' ritrattazzjoni.

Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Joseph Cardona vs Marija Scicluna** deciza fil 5 ta' Ottubru 1994, l-istatut tar-ritrattazzjoni huwa procedura eccezzjonali u, inkwantu tali:

> *" ... il-Ligi ta' procedura, biex tiffavorixxi l-istat ta' certezza ta' dritt, tkompli targnia u tillimta l-opportunita' ta' ritrattazzjoni ta' kawzi decizi mill Qorti ta' l-Ewwel grad ghall-kazijiet eccezzjonali ..."*

L-istess Qorti tkompli tghid:

> *"Kazijiet li jezigu bhala rekwizit sine qua non illi l-parti tkun giet taf bil-fatt li minhabba fih tkun qed titlob ir-ritrattazzjoni wara li jkun ghalaq iz-zmien ta' l-appell."*

Huwa car, fil-kaz odjern, illi ma ghandniex kaz fejn ir-rikorrent qieghed jibbazat it-talba tieghu fuq xi fatti illi dwarhom huwa ma kienx jaf meta ghalaq iz-zmien ta' l-appell, izda qieghed jibbaza r-ritrazzjoni tieghu unikament fuq id-decizjoni tal-Bord illi jzid il-qbiela minnu dovuta, fatt li johrog inkontestat mis-sentenza ta' dana i-Bord u li r-rikorrent kellu kull opportunita li jappella minnha, izda naqas milli jaghmel hekk.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, ghalhekk, ma jidhirx illi hemm bazi ta' ritrattazzjoni

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-fatti kollha tal-kaz.

Wara illi ra il-verbal ta' l-4 ta' Lulju 2013.

Wara illi ra is-sottomissjonijiet kollha tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi ir-rikors billi

Jilqa' l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat Perit Mariello Spiteri nomine u, ghalhekk

Jichad it-talba ghar-ritrattazzjoni kif maghmulha mir-rikorrent Michael Vella.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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