MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 87/2010/2

Victor Cauchi, Thomas Cauchi, Maria Bondi u Emily Spiteri

vs

Sidney William Joslin u Carmen Joslin

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Sidney William Joslin u Carmen Joslin tad-29 ta' Jannar 2015 li jghid hekk:

1. Illi permess tal-prezenti rikors l-esponenti qeghdin umilment jitolbu sabiex fil-parametri tal-artikolu 811(e) u (l) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ssir trattazzjoni mill-gdid tal-kawza fl-ismijiet fuq premessi, li giet deciza minn dina l-Onorabbli Qorti fid-29 ta' Ottubru 2014;

1.1 Illi permezz ta' sentenza moghtija fl-ismijiet fuq premessi u datata 29 ta' Ottubru 2014, dina l-Onorabbli Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, deciza fit-28 ta' Novembru 2013, li ddecidiet billi laqghet it-talbiet tar-ritrattati u

konsegwentement awtorizzathom jirriprendu l-pussess tal-garaxx numru 24, Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara, u ordnat terminu ta' tlett xhur sabiex l-esponenti jizgumbraw l-imsemmi garaxx;

Fatti

2. Il-fatti saljenti li wasslu ghal din it-tilwima gudizzjarja zvolgew kif sejjer in succinct jigi spjegat hawn isfel:

3. L-esponenti jikru il-fond residenzjali "Maria", Triq Antonio Emanuele Caruana li mieghu hemm anness il-garage li ghandu n-numru '24' gewwa l-istess Triq Antonio Emmanuele Caruana, Birkirkara, liema lokazzjoni nfthemet originarjament mal-awtur tar-ritrattati bhala sid tal-istess;

4. Dan il-garage, kif irrizulta b'mod car fil-mori taz-zewg istanzi trattati f'dan il-kaz minn dejjem kien fizikament bhala bini u bis-servizzi essenzjali relattivi u konsegwenzjali, parti wahda u unika mad-dar, b'access dirett u b'servizzi komuni u dirett wiehed mad-dar u mibni u fformat bhala blokk uniku mal-istess dar. Tant hu hekk illi l-anqas biss hemm meters tad-dawl u ilma ghad-dar separati minn dawk tal-garage ghaliex hemm meters komuni ghat-tnejn b'dan li ghahekk il-meters tad-dawl u tal-ilma tad-dar innifisha huma l-istess meters tal-garage u dawn jinsabu, kif kienu minn dejjem, fl-istess garage innifsu;

5. Wara d-dhul fis-sehh tal-artikolu 1531H tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-ritrattati ressqu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tal-garage in kwistjoni ma tiggeddidx abbazi ta' dan l-imsemmi artikolu u sabiex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti u sabiex jigu kkundannati jhallsu danni lir-ritrattati kif likwidati mill-imsemmi Bord;

6. Il-Bord li Jirregola l-Kera kkonkluda illi l-garage in kwistjoni fil-fatt jaghmel parti mid-dar residenzjali mikrija lil esponenti u ghalhekk ma hijiex applikabbli l-artikolu 1535H tal-Kodici Civili, u ghalhekk it-talbiet tar-ritrattati gew michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Is-Sentenza Ritrattata

7. Illi r-ritrattati intavolaw appell minn din is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera quddiem dina l-Onorabbli Qorti, liema appell gie maqtuh minn dina l-Onorabbli Qorti permezz ta' fid-29 ta' Ottubru 2014 li hassret is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

8. Illi essenzjalment l-aggravju tar-ritrattati kien jikkoncerna d-decizjoni dwar l-applikabilita li ta l-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-artikolu 1531H(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

9. L-esponenti kienu kkontrastaw dan l-aggravju fir-risposta ta' appell minnhom ipprezentata b'konferma tal-argumentazzjonijiet legali tal-istess Bord kif applikabbli ghal fatti partikolari ta' dan il-kaz;

10. Fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2014, l-Onorabbli Qorti tal-Appell filwaqt illi cahdet ir-risposta tar-esponenti, laqghet l-appell interpost mir-ritrattati u ghaddiet biex revokat is-sentenza appellata u ghalhekk awtorizzat li r-ritrattati jirriprendu l-pussess tal-garage in kwistjoni u ntbaghatu l-atti lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jigu decizi t-talbiet rimanenti;

11. Dan premess, hija l-umli fehma tal-esponenti li fil-kaz in ezami jezistu fil-kaz de quo dawk il-fatti u cirkostanzi tali illi jiggustifikaw talba ghal ritrattazzjoni a tenur tal-artikoli 811(e) u 811(l) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif sejjer jigi mfisser fil-paragrafi li sejrin isegwu.

Ritrattazzjoni abbazi tal-artikolu 811(l) tal-Kap.12 - Effett ta' Zball

12. Dan l-artikolu jikkonsidra talba ghal ritrattazzjoni "... jekk is-sentenza kienet l-effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza";

13. Qari tal-partijiet tas-sentenza de quo fejn issir referenza ghal-dan il-garage, juri li fil-waqt illi l-atti u l-provi akkwiziti fil-mori tal-kawza jikkonfermaw il-fatt li l-fond mikri lill-esponenti kien sa mill-bidu nett korp wiehed uniku ta' bini - distintament minn kaz fejn ikun hemm zewg korpi separati li sussegwentement ikunu gew imniffda - l-istess fond gie kunsidrat bhala li kien gie mifdi u ghalhekk rez artificjalment korp wiehed u mhux kien hekk sa mill-bidu;

14. Din l-osservazzjoni hija dedotta minn kull parti fejn fis-sentenza de quo issir referenza ghall-istess:-

(i) "Basta li jissemma f’dana l-istadju illi il-kirja tar-residenza tal-intimati hija wahda distinta minn dik tal-garaxx li jinsab biswit l-istess residenza u anke gie imniffed maghha." (p. 7 tas-sentenza de quo) (enfasi tar-rikorrenti);

(ii) "Illi jekk l-Qorti ma taghtix dina l-interpretazzjoni restrittiva allura l-iskop tal-legislatur li jilliberalizza s-suq tal-kera ghal garaxxijiet, li mhumiex dawk uzati ghal skopijiet ta' kummerc, ma jkunx qed jilhaq l-ghan tieghu billi allura ikun impossibbli illi s-sid jiehu lura l-pussess tal-garaxx li jkun ghadda lil terzi jekk dana ifettillu jikri ukoll xi post vicin tieghu u addirittura jekk

ikun bieb ma' bieb mieghu, iniffdu mal-istess garaxx." (p.10 tas-sentenza de quo) (enfasi tar-rikorrenti);

15. Jirrizulta ghalhekk, dejjem bl-akbar rispett, illi l-prezunzjoni li tohrog minn tali esposizzjoni ta' dan ir-ratio tas-sentenza de quo fis-sens illi hawn si tratta ta' fond adjacenti u mniffed u mhux ta' korp wiehed ta' bini mill-bidu, hija effett ta' zball ghaliex l-atti processwali juru b'mod car li dan ma kienx il-kaz;

16. Dan iwassal ghal konstatazzjoni tal-fatt illi in kwantu bazata fuq il-fatti imsemmija fil-brani fuq citati, is-sentenza de quo hija bazati fuq l-effett ta' zball li fil-kaz in ezami kien fattur direttament determinanti ghal konkluzjoni relattiva;

17. Ghandu ghaldaqstant u bl-akbar rispett, jirrizulta illi tali zball huwa di natura tali li jirrientra fir-rekwiziti esenzjali tad-dispost tal-artikolu 811(l) tal-Kap.12 in kwantu:-

(i) huwa wiehed materjali ta' fatt u mhux ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni;

(ii) jirrizulta mill-atti u mid-dokumenti tal-kawza;

(iii) huwa manifest fis-sens li jemergi minn konfront bejn id-dikjarazzjonijiet tas-sentenza kif fuq citati u l-atti u d-dokumenti tal-kawza; b'mod li jidher prodott eskluzivament ta' inavvertenza;

(iv) huwa tali li kien determinant ghad-decizjoni riflessa fis-sentenza de quo

(v) ma jirreferix ghal fatt li kien is-suggett ta' decizjoni in meritu.

Ritrattazzjoni abbazi tal-artikolu 811(e) tal-Kap.12 - Applikazzjoni Zbaljata tal-Ligi

18. Illi fil-parametri tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 huwa permisibbli illi kawza tista' tigi trattata mill-gdid jekk jigi muri li fis-sentenza in ezami tkun giet applikata l-ligi b'mod errat. L-artikolu in kwistjoni jghid testwalment:

“(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 skont il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni;"

19. F'dan il-kaz partikolari, l-invokazzjoni ta' din il-kawzali partikolari in sostenn tat-talba odjerna, titwieled mill-kunsiderazzjoni tal-kwalifika "... meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-ligi ...". F'dan il-kuntest issir referenza ghall-ewwel raguni fuq citata ta' "... l-effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza";

20. Revizjoni gudizzjarja fid-dawl tal-fuq imsemmi artikolu ghandha, fl-umili fehma tar-rikorrenti, tindika applikazzjoni diversa ta' ligi li kellha tirregola l-materja li kienet taht kontestazzjoni bejn il-partijiet kontendenti skond l-istess fatti li gew stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti;

21. Huwa minnu illi f'kaz ta' ritrattazzjoni, il-fatti kif stabbiliti fis-sentenza suggetta ghat-talba ta' ritrattazzjoni ghandhom jittiehdu bhala fatti u ma jistghux jigu mill-gdid attakkati;

22. Ir-rikorrenti ghaldaqstant ma humiex qeghdin jitolbu li l-fatti stabbiliti fis-sentenza de quo jigu attakati. Huma qeghdin pero umilment jissenjalaw illi sal-estent li fih it-talba taghhom abbazi tal-artikolu 811(l) tal-Kap. 12 tirrizulta gustifikata, allura din timplika wkoll in-necessita tal-kunsiderazzjoni dwar jekk fatt li jigi deciz li kien stabbilit b'effett ta' zball (a tenur tal-istess artikolu 811(l) tal-Kap. 12) ghandux ukoll jigi rivist fid-dawl tal-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 li jikkontempla kaz fejn il-fatt ma kienx "... tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata ...“;

23. Dan jigi umilment espost stante illi una volta stabbilit l-izball ta' fatt kif kontemplat fl-artikolu 811(l) tal-Kap. 12, id-dipost tal-ligi li huwa applikabbli ghal kaz de quo ma huwiex l-artikolu 1531H(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, imma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

24. F'dan il-kaz partikolari, ma hemmx ghaliex qatt ma kien hemm servizzi ta' dawl u ilma u servizzi ohra separati ghad-dar tant li s-separazzjoni tal-garage minn mad-dar ma hijiex semplicement kwistjoni li wiehed jimblokka apertura imma timplika installazzjoni kompluta ta' dawl u ilma separata ghad-dar b'xoghlijiet konsegwenzjali magguri u strutturali;

25. Il-fatti attinenti ghad-dar li huma stabbiliti jixhdu bla dubbju ta' xejn u bl-aktar mod oggettiv, konkret u fattwali li l-garage de quo jifforma parti integrali mid-dar mikrija lill-esponenti mhux minhabba xi intervent sussegwenti imma ezatt kif koncepit fil-kostruzzjoni originali tieghu mill-awtur tal-stess rikorrenti ritrattati u ezatt kif mghoddi lill-esponenti mal-hamsin sena ilu;

36. Huwa ghalhekk fid-dawl ta' dawn is-sottomissjonijiet fuq maghmulha illi l-esponenti bl-akbar rispett jhossu li fil-kaz de quo u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, jezistu il-kunsiderazzjonijiet u rekwiziti legali necessarji sabiex din il-kawza terga' tigi trattata mill-gdid;

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt illi jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet fuq premessi, jirrizervaw umilment illi jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li jidhrilhom xierqa, jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha (1) thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet Victor Cauchi et vs Sidney Willian Joslin et (Appell Civili Numru 87/2010/1) u dan ai termini tal-artikoli 811(e) u/jew 811(l) tal-Kodici tal Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta); u (2) tordna li l-istess appell li tieghu s-sentenza tkun giet hekk mhassra in segwitu tal-ewwel talba tar-ritrattandi terga tinstema' mill-gdid bl-ispejjez kontra r-ritrattati;

Rat ir-risposta tal-intimati kollha li tghid hekk:

It-talbiet fir-rikors ta' ritrattazzjoni

1. Illi b'rikorsipprezentat fid-29 ta' Jannar 2015 l-intimati Sidney u Carmen Joslin talbu r-ritrattazzjoni mill-gdid tal-kawza wara li l-Qorti tal-Appell kienet laqghet it-talba tal-esponenti ghall-izgumbrament taghhom mill-garage numru 24 Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara.

2. Dina t-talba hija bazata kemm fuq l-artikolu 811(l) (Effett ta' zball) - kif ukoll fuq l-artikolu 811(e) (Applikazzjoni zbaljata tal-ligi) tal-Kap. 12 Ligijiet ta' Malta.

L-isfond tal-kawza

3. L-esponenti kienu bdew il-proceduri wara li ppremettew illi kienu jikru l-garage bin-numru 24 Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara bil-kera ta' €11.65 (qabel Lm5) fis-sena, ghall-uzu personali tal-intimati u li dana l-garage inkera separatament mid-dar adjacenti, proprjeta tal-istess esponenti u mikrija ukoll lill-intimati.

4. Illi l-esponenti sostnew li l-kirja tal-garage ma ghandiex tiggedded wara 1 ta' Gunju 2010 u dana a tenur tal-artikolu 1531H(1) Kap. 16 Ligijiet ta' Malta.

5. Ghalhekk talbu li l-Bord li Jirregola l-Kera (a) jiddikjara li l-kirja tal-garage ma ghandiex tiggedded wara l-1 ta' Gunju 2010; (b) jordna l-izgumbrament tal-intimati minnu fi zmien qasir u perentorju; (c) jiffissa d-danni dovuti lill-esponenti mill-intimati talli zammew il-pussess

tal-istess garage minghajr titolu validu b'effett mill-1 ta' Gunju 2010 sad-data tar-rilaxx effettiv u (d) jikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati.

Ir-risposta tal-intimati

6. Illi b'risposta pprezentata fit-13 ta' Awwissu 2010 l-intimati sostnew illi (a) l-garage numru 24 Triq Emanuele Caruana, Birkirkara jifforma parti mir-residenza taghhom "Maria" fl-istess triq; (b) kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, il-kirja kienet wahda u unika; (c) l-artikolu 1531H(1) Kap. 16 huwa dirett ghal garages li ma jifformawx parti mid-dar lokata u jkunu qeghdin jintuzaw separatament ghal xi skop partikolari; (d) ir-rikorrenti qeghdin jirrifjutaw il-kera kemm tal-fond residenzjali kif ukoll tal-garage, u fl-ahhar li (e) it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera

5. Illi b'sentenza moghtija fit-28 ta' Novembru 2013 il-Bord li Jirregola l-Kera ('l quddiem msejjah il-Bord) cahad it-talbiet kollha tal-esponenti in kwantu sab li l-artikolu 1531H(1) Kap. 16 ma japplikax ghal kaz in kwantu l-garage "jifforma parti minn dar mikrija lill-inkwilin".

L-appell

6. Illi l-esponenti hassew ruhhom aggravati minn dik is-sentenza u ghalhekk appellaw minnha lil dina l-Qorti fuq l-aggravju car u manifest li kien jikkonsisti sic et semplicitur f'interpretazzjoni zbaljata mill-Bord tal-artikolu 1531H(1) kif gie spjegat fir-rikors tal-appell.

7. Illi b'sentenza moghtija fid-29 ta' Ottubru 2014 dina l-Qorti laqghet l-appell tal-esponenti wara li nterpretat b'mod differenti mill-Bord l-artikolu 1531H tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta u sabet li l-garage mikri lill-intimati ghandhu jigi meqjus bhala kirja separata, kif indikat fl-iskrittura ta' lokazzjoni originali, u ghalhekk milqut bl-effetti tal-artikolu 1531H(1) Kap. 16.

L-artikolu responsabbli

8. It-talba principali tal-esponenti ghal ripreza ta' pussess hija eradikata fl-artikolu 1351H(1) Kap. 16. Huwa tajjeb ghalhekk li dan is-subartikolu jigi riprodott:

1531H.(1) Fil-kaz ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bhala fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju, 2010.

9. Jidher car mill-istess subartikolu illi l-legislatur ried izomm vigenti l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin li juza l-garage ghan-negozju (u konsegwentement ghal ghixien tieghu) li b'hekk jikkwalifika bhala fond kummercjali. Jidher ukoll li l-legislatur ried jeskludi mill-applikazzjoni ta' dan is-subartikolu garage li jifforma "parti minn dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinaria" pero huwa car li ghalkemm l-intimati pprovaw juzaw din il-klawzola biex jikkontestaw it-talba tal-esponenti, l-iskop tal-eskluzzjoni hija bazata fuq il-principju assodat fil-gurisprudenza illi l-kirja hija wahda u mhux divizibbli meta fond jinkludi garage fl-istess kirja. Ghalhekk ma jistax jinghata zgumbrament minn parti ta' fond. Fil-kaz in ezami, kif irrizulta mill-provi prodotti quddiem il-Bord, il-garage inkera separatament mid-dar u ma kienx jifforma parti mill-istess kirja. Il-fatt li l-garage u d-dar huma tal-istess sid u mikrijin lill-istess inkwilini hija purament u legalment accidentali kif inhu ukoll fizikament accidentali il-fatt li illum il-gurnata l-garage u d-dar huma minfudin b'bieb intern li ma harigx car mill-provi meta u minn min infetah.

It-talba ta' ritrattazzjoni bbazata fuq l-artikolu 811(l) Kap. 12 - Effett ta' Zball

10. Jidher mir-rikors tal-kontroparti illi dan l-allegat "zball" jikkonsisti fil-fatt illi l-Qorti tal-Appell ikkunsidrat id-dar Maria numru 26 u l-garage numru 24 Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara, it-tnejn mikrija lill-intimati Joslin mill-istess sid, bhala zewg fondi distinti kif indikat fl-iskrittura ta' lokazzjoni li, ghalkemm skrittura wahda pprovdiet li hemm zewg lokazzjonijiet, b'kera distinta ghal kull fond u li "Dawn iz-zewg lokazzjonijiet ghandhom jigu ikkunsiderati ghal qualunque skop bhala differenti u separati"[1]

11. Illi l-parti l-ohra qeghda tinsisti li l-garage u d-dar huma korp wiehed uniku ta' bini u li ghalhekk minkejja li jezistu zewg kirjiet distinti, il-garage ghandu jigi kunsidrat bhala formanti "parti mid-dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja ..."

12. Illi huwa ovvju li dan huwa argument fallaci. Hafna fondi huma mibnija bhala korp wiehed u l-ezempju klassiku huwa blokk ta' appartamenti li hafna drabi ukoll jinbena b'garaxxijiet sottostanti. Kull appartament u kull garage jista' jinkera separatament u l-fatt li jkunu parti minn fond wiehed zgur ma jistax jaghti lok ghall-interpretazzjoni li dak il-garage huwa "parti mid-dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja".

13. Illi kif gie deciz fil-kawza "Double R Meats vs Emanuele Micallef"[2] "zball" ghall-finijiet tal-artikolu 811(l) Kap. 12 irid ikun " materjali, manifest u jirrizulta mill-atti nfushom".

---

[1] Illi l-esponenti ezebew mar-rikors promotur kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni li biha bdiet il-kirja, bhal Dok. A. Dina l-iskrittura hija datata (kemm fuq kif ukoll isfel) 28 ta' Dicembru 1964 u taghmilha cara li ghalkemm skrittura wahda bejn l-istess partijiet, saru zewg kirjiet separati: wahda tad-dar Maria u l-ohra tal-garage adjacenti, li t-tnejn kellhom jibdew fl-1 ta' Jannar 1965 bil-kera maqsuma ta' Lm70.00 fis-sena ghad-dar u Lm5 fis-sena ghal garage, liema kirjiet "ghandhom jigu ikkonsiderati, ghal kwalunkwe skop, bhala differenti u separati". L-iskrittura tipprovdi ukoll illi "L-ispejjez tal-meters tad-dawl u tal-ilma li jezistu separati fid-dar u fil-garage[1] huma naturalment ukoll a kariku tal-inkwilin"

[2] PA Cit. 1057/2011 Deciz 3 ta' Lulju 2003

14. Hekk ukoll f'"Charles M. Gauci vs Alfred Vella"[3] Il-Qorti qalet li fir-rigward ta' l-artikolu 811(1), dan jaghti lok ghal ritrattazzjoni fejn is-sentenza kienet l-effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza. Anke f'dan il-kaz il-gurisprudenza tat interpretazzjoni stretta tal-provvediment tal-ligi. Ritrattazzjoni taht dan il-kap ma tregix fejn l-interpetazzjoni tal-fatti hija zbaljata (Qorti tal-Appell - Fedele Dalli vs Coronato Sare' deciza fl-20 ta' Frar, 1996). Dak huwa proprju li qeghdin jippretendu r-ritrattandi fir-rikors taghhom. Fil-kawza fl-ismijiet Isidoro Agius vs Giuseppi Bugeja deciza fit-13 ta' Gunju, 1995 mill-Qorti tal-Appell inghad: "jekk l-izball akkampat bhala motiv ghar-ritrattazzjoni kien punt ta' kontestazzjoni li gie maqtugh bid-decizjoni mpunjata, mhix ammessa ritrattazzjoni fuq il-motiv ta' dak l-izball, u l-apprezzament u interpetazzjoni tal-fatti ma humiex sindakabbli, u ma jaghtux lok ghar-rimedju legali tar-ritrattazzjoni".

15. Illi f'dawn il-proceduri dina l-Qorti fis-sentenza attakkata sabet li kien hemm zewg kirjiet u li l-garage ghalhekk ma jifformax "parti mid-dar mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja". Dina hija konstatazzjoni tal-fatti li hargu mill-provi u qatt ma jista' jigi kunsidrat bhala "zball" u dana ghaliex biex tirnexxi ritrattazzjoni taht dan il-kap hemm bzonn "Illi l-izball ikun zball materjali ta' fatt u mhux zball ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni; u kif citat fl-istess sentenza: "Secondo questa disposizione l'errore che puo' costituire motivo di ritrattazione deve essere un errore materiale di fatto e non un errore di criterio e di interpretazione" (Vol. XXV, P.I, P.140).[4]

It-talba ta' ritrattazzjoni bbazata fua l-artikolu 811(e) Kap. 12 - Applikazzjoni Zbaljata tal-ligi

16. Illi sa fejn jistghu jifhmu l-esponenti, il-parti l-ohra qeghda tikkontendi illi peress li fis-sentenza kien hemm "zball" fis-sens li l-garage u d-dar kellhom jigu konsidrati bhala fond wiehed u kirja wahda, isegwi illi ma kellux jigi applikat l-artikolu 1531H(1) tal-Kap. 16 izda, fl-opinjoni tal-parti l-ohra, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69.

17 Illi apparti l-fatt, u minghajr pregudizzju ghan-nullita ta' dan il-kap ghat-talba ta' ritrattazzjoni in kwantu l-intimati huma obbligati a tenur tal-artikolu 816[5] tal-Kap. 12 jindikaw liema artikolu l-Qorti kellha tapplika flok l-artikolu 1531H(1) u mhux sempliciment jitfghu mas-saqajn Kapitolu shih ta' sitta u erbghin (46) artikolu tal-ligi.

---

[3] Appell Civili 248/99 Deciz 10 ta' Ottubru 2003

[4] Appell Civili 527/81 John Zammit vs Michael Zammit Tabona deciz 22 ta' Jannar 2001

[5] 816. Fir-rikors guramentat jew le, l-attur ghandu jsemmi wiehed wiehed il-kapi tas-sentenza li jkun irid jattakka, u r-ragunijiet ghar-ritrattazzjoni fil-kliem li huma migjuba fl-artikolu 811, u ghandu jsemmi d-disposizzjonijet ta' dak l-artikolu li jghoddu ghal dawk ir-ragunijiet. Barra minn dan, l-attur ghandu jfisser, fil-qosor u bic-car, il-fatti li minnhom tirrizulta kull wahda rninn dawk ir-ragunijiet; u meta r-raguni hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata

18. Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza dwar dan il-kap ta' applikazzjoni zbaljata tal-ligi illi "ir-rikorrenti jrid jipprova li l-Qorti applikat il-ligi l-hazina u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin”[6]. Hekk ukoll li l-kap ta' applikazzjoni hazina tal-ligi tussisti biss "meta ma tkunx giet applikata l-ligi gusta ghal dawk il-fatti"[7]

19. Illi f'dawn il-proceduri l-esponenti talbu lil-intimati jigu zgumbrati mill garage u mhux mid-dar ukoll. Setghu jaghmlu dan ghax id-dar u l-garage ghalkemm mikrija lill-istess inkwilini mill-istess sidien, kienu inkrew separatament b'kera distinta ghal kull fond li, fil-kaz tal-garage huwa ta' €11.65, qabel Lm5 fis-sena (sic). Huma bazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 1531H(1) fuq citat u waqt li l-Bord dehrlu li l-legislatur ma kienx car u kien sab li l-garage ghalkemm mikri separatament kien "formanti parti mid-dar mikrija lill-inkwilin" dina l-Qorti ma qablitx ma' dina l-interpretazzjoni restrittiva u sabet li fil-fatt l-artikolu 1531H(1) ghandu japplika ghal fatti kif hargu mill-provi in kwantu "huwa ferm car x'ried ifisser il-legislatur u li johrog aktar car mit-test ingliz tad-dispozizzjoni tal-ligi[8], tant li l-Qorti ma tista' qatt taghti interpretazzjoni differenti minn dak hemmhekk dispost”[9].

20. Illi fl-ahharnett huwa essenzjali li jigi enfasizzat illi l-istitut ta' ritrattazzjoni huwa rimedju straordinarju u "di interprettazzjoni strettissima"[10]. "Huwa rimedju eccezzjonali biex tigi evitata ngustizzja cara u palezi[11]" u li "il-Qorti ma ghandiex tgharbel mill-gdid dwar jekk taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet ghall-fehmiet taghha fis-sentenza attakkata" u li "ma jserviex bhala tieni appell”[12].

21. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu ghar-ragunijiet fuq esposti li talba ghar-ritrattazzjoni tal-intimati tigi michuda fuq il-kapijiet kollha minnhom indikati in kwantu inammissibli u li konsegwentement is-sentenza attakkata tat-29 ta' Ottubru 2014 tigi konfermata bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li rikors thalla ghad-decizjoni.

---

[6] Appell Civili 510/1971 Emanuele Barbara vs Salvino Bugeja deciz 2 ta' Mejju 2008
[7] Appell Civili 1317/90 Salvino Testaferrata Moroni Viani vs David Vella deciz 24 ta' Settembru 2004
[8] "that do not form part of a residence leased to a tenant as an ordinary residence"

[9] Fol 8 para 2 sentenza attakkata
[10] Appell Civili 568/96 Joseph Vella et vs Nazzareno Farrugia et Deciz 7 ta' Dicembru 2007
[11] Appell Civili Avv Anthony H Farrugia noevs Anthony Aquilina Deciz 16 ta' Frar 2004
[12] Appell Civili 1121/1995 George Abela vs Joseph Cortis nomine Deciz 20 ta' Novembru 2008

Ikkunsidrat

Dawn huma proceduri ta' ritrattazzjoni a tenur tal-artikolu 811(e) u (l) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) wara sentenza ta' dina l-Qorti, diversament ippreseduta, moghtija fid-29 ta' Ottubru 2014 li rrevokat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Novembru 2013. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma riepilogati fiz-zewg sentenzi.

L-intimati ritrattandi ressqu dawn il-proceduri ghax qed jallegaw li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell kienet effett ta' zball u li l-Qorti ghamlet applikazzjoni zbaljata tal-ligi.

Illi l-gurisprudenza kopjuza in materja, hi konkordi fuq il-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 impunjata, applikat il-ligi hazina ghall-kaz u mhux li applikat il-ligi tajba, fil-fehma tieghu, b'mod hazin.

F'kaz ta' talba a bazi tal-artikolu 811(l), l-izball irid johrog mis-sentenza, u fuq kollox irid ikun jiddetermina d-decizjoni tal-gudikant fis-sens li kien il-fondament ewlieni tas-sentenza (ara sentenza fl-ismijiet **Id-Direttur tal-Artijiet vs Mediterranean Film Studios Limited et**, App 17/03/2015).

Fil-kaz in ezami fil-kuntest tal-allegat zball ta' fatt, l-artikolu 811(l) jikkonsidra talba ghal ritrattazzjoni "... jekk is-sentenza kienet l- elfett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza”. L-intimati ritrattandi jikkontendu li qari tal-partijiet tas-sentenza fejn issir referenza

ghal-dan il-garage, juri li fil-waqt illi l-atti u l-provi akkwiziti fil-mori tal-kawza jikkonfermaw il-fatt li l-fond mikri lill-esponenti kien sa mill-bidu nett korp wiehed uniku ta' bini distintament minn kaz fejn ikun hemm zewg korpi separati li sussegwentement ikunu gew imniffda - l-istess fond gie kunsiderat bhala li kien gie mniffed u ghalhekk rez artificjalment korp wiehed u mhux kien hekk sa mill-bidu.

Illi dina l-Qorti fis-sentenza taghha tal-29 ta' Ottubru 2014 meta giet biex tirrikapitola l-fatti tal-kaz irreferiet ghal fatti bhal ma huma rispekkjati fis-sentenza appellata u ghalhekk a skans ta' repetizzjoni ghamlet referenza ghall-esposizzjoni tal-fatti kif maghmula mill-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ifisser li dina l-Qorti, kif diversament presjeduta, kienet qaghdet fuq il-fatti kif stabbiliti mill-Bord u cioe li l-fondi kienu mniffdin u kien hemm meter wiehed biss u waslet ghall-konkluzzjoni taghha dwar dawk il-fatti, liema konkluzzjoni pero kienet differenti minn dika tal-Bord. Il-Qorti tal-Appell ma qalitx li l-garage kien gie mniffed mill-intimati jew kienx gja mniffed meta saru l-kirjiet. Fil-fatt mill-provi ma harigx car meta u minn min infethet il-kommunikazzjoni. Meta l-Qorti tal-Appell semmiet il-kaz fejn terzi jikru xi post vicin u jniffdu, dan hija qalitu bhala ezempju, u ma qalitx li kien gara hekk f'dan il-kaz.

Illi l-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2014 iddecidiet fuq il-fatti kif stabbiliti mill-Bord u sabet li ghalkemm il-garage u l-fond kienu mniffdin effettivament kien hemm zewg kirjiet separati u distinti skond kif kien gie dikjarat fl-iskrittura tat-28 ta' Dicembru 1964 u li ghalhekk l-garage ma kienx jifforma "parti mid-dar mikrija lil-inkwilin bhala residenza ordinarja". Din il-konstatazzjoni tal-fatti saret fuq il-provi li l-Bord kellu quddiemu u ghalhekk ma jistghux jigu kunsiderati bhala zbaljati jew li s-sentenza kienet effett ta' "zball”. Il-Bord tal-Kera ddecieda li garaxx ghandu ikun protett jekk ikun fizikament parti mid-dar, izda l-Qorti tal-Appell ma qablitx ghax qalet li dan ma kienx jirrispekkja d-dettam tal-ligi.

Illi biex tirnexxi ritrattazzjoni taht dan il-kap hemm bzonn illi l-izball ikun zball materjali ta’ fatt u mhux zball ta’ kriterju jew ta’ interpretazzjoni. Fil-kawza fl-ismijiet **Isidoro Agius vs Giuseppi Bugeja** (App 13/061995) inghad: "jekk l-izball akkampat bhala motiv ghar-ritrattazzjoni kien punt ta' kontestazzjoni li gie maqtugh bid-decizjoni mpunjata, mhix ammessa ritrattazzjoni fuq il-motiv ta' dak l-izball, u l-apprezzament u interpetazzjoni tal-fatti ma humiex sindakabli, u ma jaghtux lok ghar-rimedju legali tar-ritrattazzjoni".

Ghalhekk it-talba tar-rittrattandi fuq dan is-subinciz hija michuda.

Dwar l-allegat applikazzjoni ta' ligi hazina, l-artikolu rilevanti, 811(e) tal-Kap. 12, jippermetti illi kawza tigi trattata mill-gdid jekk jigi muri li fis-sentenza in ezami tkun giet applikata il-ligi hazina. L-artikolu ill kwistjoni jghid testwalment hekk:

(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 skont il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni:

L-intimati ritrattandi jishqu li kellu jkun hemm applikazzjoni diversa ta' ligi li kellha tirregola l-materja li kienet taht kontestazzjoni bejn il-partijiet kontendenti skond li l-fatti li gew stabbiliti minn dina l-Qorti. Ghalhekk isostnu li sal-estent li fih it-talba tar-ritrattand abbazi tal-artikolu 811(l) tal-Kap. 12 tirrizulta gustifikata, id-dispost tal-ligi li huwa applikabbli ghal kaz de quo ma huwiex l-artikolu 1531H(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, imma id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalkemm skont l-artikolu 816 tal-Kap. 12 ir-ritrattandi kellhom jindikaw specifikatament liema artiklu l-Qorti kellha tapplika flok l-artikolu 1531H(1) u mhux sempliciment jsemmu l-Kap. 69, il-Qorti tifhem li r-ritrattandi qed jirreferu ghal dak il-provvediment tal-ligi taht il-Kap. 69 li jaghti protezzjoni lil min ikollu garage u dar bhala kirja wahda u ghalhekk ma jistax jigi zgumbrat minn parti biss ta' fond mikri.

Illi huwa risaput illi taht il-kap dwar l-applikazzjoni hazina tal-ligi, ir-ritrattand irid jipprova li l-Qorti applikat il-ligi l-hazina u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin. Il-kap ta' applikazzjoni hazina tal-ligi jissussisti biss meta ma tkunx giet applikata l-ligi gusta ghal dawk il-fatti. Ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta.

Ir-rikorrenti ritrattati kienu bbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 1531H(1) tal-Kap. 16 u l-Bord dehrlu li fil-frazjologija tal-artikolu 1535H il-legislatur ma kienx car u univoku u ghalhekk tali frazi tista taghti lok ghal interpretazzjoni u allura ghandu ikun imholli f'idejn il-gudikant sabiex jaghti interpretazzjoni ghal kull kaz devolut quddiemu u fil-kaz in ezami sab li l-garage ghalkemm mikri separatament kien "formanti parti mid-dar mikrija lill-inkwilin" u b'hekk cahad it-talba tar-rikorrenti ritrattati.

Illi dina l-Qorti, diversament presjeduta, ma qablitx ma' dina l-interpretazzjoni restrittiva u sabet li fil-fatt l-srtikolu 1531H(1) kien japplika ghal fatti kif hargu mill-provi billi "huwa ferm car x'ried ifisser il-legislatur u li johrog aktar car mit-test ingliz tad-dispozizzjoni tal-ligi, tant li l-Qorti ma tista' qatt taghti interpretazzjoni differenti minn dak hemmhekk dispost".

Il-Qorti kompliet li kien jidher car illi l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, illi garaxx ghandu ikun protett jekk ikun fizikament parti mid-dar ma jirrispekkjax id-dettam tal-ligi. Il-kelma "dar", kuntrarjarnent ghal dak deciz mill-Bord, hija ikkwalifikata fil-ligi bil-kliem "mikrija lill-inkwilin bhala residenza ordinarja tieghu" u ghalhekk necessarjament irid ifisser illi jifforma parti minn dik il-kirja. Illi fil-kaz in ezami l-garaxx ma kienx jifforma parti integrali mir-residenza ordinarja mikrija lill-intimati, ghaliex kien gie espressament pattwit bejn il-partijiet illi l-kirja tad-dar residenzjali kellha tkun kirja separata u distinta minn dik tal-garaxx - pacta sunt servanda.

Inoltre u fuq kollox ghandu jigi rilevat li ma tithalliex issir ritrattazzjoni fejn l-allegat fatt zbaljat ikun punt li gie ikkontestat u deciz fis-sentenza attakkata. Effettivament il-kwistjoni devoluta quddiem il-Bord u anke l-Qorti tal-Appell kienet tirrigwarda l-kwezit jekk kinitx saret kirja wahda jew kienx hemm zewg lokazzjonijiet separati u distini u ghalhekk jekk il-garaxx partikolari jirrientrax fl-ambitu tal-artikolu 1535H tal-Kap. 16 jew le, cjoe kienx japplika l-artikolu 1535H jew le u mhux xi ligi ohra. Fuq l-fatti stabbiliti mill-Bord, l-Qorti tal-Appell iddecidiet li kien hemm zewg kirjiet separati u mhux kirja wahda ghalhekk il-garage ma kienx protett. Din kien kwistjoni ta' interpretazzjoni tal-istess fatti li wasslu pero ghall-konkluzzjonijiet differenti, izda li ma kienux necessarjament frott ta' zball imma semmai ta' interpretazzjoni.

Ghalhekk it-talba tar-rittrattandi fuq dan is-subinciz wkoll hija michuda.

Decide

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti tichad it-talba tal-intimati ritrattandi ghat-thassir tas-sentenza li tat din il-Qorti fit-29 ta' Ottubru, 2014 u tichad ukoll it-talba konsegwenzjali ghar-ritrattazzjoni tal-kawza.

L-ispejjez kollha relattivi u marbuta ma' din il-procedura jithallsu mill-intimati ritrattandi.

< Sentenza Finali >

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