Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 1/2003

Maria Estelle u John konjugi Azzopardi Vella

vs

Goldkraft Limited u b'digriet tal-20 ta' Frar 2008 isem is-socjeta' ntimata nbidel f'Classic Group Limited

Il-Gimgha, 10 ta' Gunju 2016

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Maria Estelle u John konjugi Azzopardi Vella tal-24 ta' Gunju, 2015 u li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti:

1. thassar is-sentenza taghha moghtija fil-25 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet premessi; u
2. tordna r-ritrattazzjoni ta' din l-istess kawza ai termini ta' l-artikoli 811(e) u (l) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) bl-ispejjez kontra r-ritrattati.

Rat it-twegiba tas-socjeta' ritrattata Classic Group Limited li biha opponiet tali talba[1].

Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2016[2] saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti li minnhom jirrizulta li:

i. Ir-rikorrenti konjugi Azzopardi Vella pproponew kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn ippremettew li jikru lis-socjeta' intimata hanut f'Bisazza Street Sliema, illum maghruf bl-isem ta' 'Classic Jewellers' u precedentement maghruf bl-isem ta' 'Sterling Jewellers' bil-kera ta' zewg liri u nofs kuljum li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Is-socjeta' ntimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kera billi ghamlet alterazzjonijiet strutturali u tibdiliet ohra mhux permessi fil-fond mikri, liema alterazzjonijiet huma wkoll ta' hsara ghall-fond apparti ghall-fatt li setghu jesponu lis-sid ghal azzjoni legali minn terzi. Peress li s-socjeta' intimata minkejja li kinet giet interpellata biex taghmel ix-xogholijiet rimedjali mehtiega baqghet inadempjenti, intalbet l-awtorizzazzjoni tal-Bord

[1] Fol 20.
[2] Fol 30.

ghar-ripresa tal-fond *de quo* mis-sidien wara li jigi ffissat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-fond da parti tas-socjeta' inkwilina;

ii. Is-socjeta' ntimata kienet irribattiet[3] li l-alterazzjonijiet strutturali li saru fil-fond *de quo* fis-sena 1988 kienu saru mis-socjeta' inkwilina precedenti fil-kors tal-kirja precedenti, u mhux mis-socjeta' intimata fil-kors tal-kirja attwali li dahlet fis-sehh b'effett mis-16 t'Ottubru 1992, u f'kull kaz l-istess alterazzjonijiet kienu saru bil-konnoxenza u bl-approvazzjoni tal-istess rikorrenti. Ma gew ikkawzati l-ebda hsarat u kwalsiasi hsarat illi setghu gew ikkawzati ma tahtix ghalihom is-socjeta intimata. Ghaldaqstant ma kien hemm ebda ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

iii. B'sentenza tat-18 ta' Mejju 2012 il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez.

iv. Ir-rikorrenti appellaw u b'sentenza datata 25 ta' Marzu 2015 din il-Qorti cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata. Dan wara li ghamlet diversi kunsiderazzjonijiet fosthom illi:

(a) Il-fond kien gie mikri originarjament lis-socjeta' A&P Jewellers Limited permezz ta' skrittura datata 20 ta' Ottubru 1988. Peress li l-hanut kien precedentement mikri ghal negozju tal-qtugh tax-xaghar, l-ahwa Alfred u Paul Fenech li f'dak iz-zmien kienu shab fin-negozju tal-gojellerija, riedu jaghmlu tibdiliet strutturali fil-fond. Fil-fatt fil-kuntratt lokatizju li kien gie ffirmat, l-inkwilini nghataw permess jaghmlu dawn ix-xogholijiet. Twettqu xi xogholijiet estensivi kif sottolinjat mill-Bord fid-decizjoni tieghu u dana bil-permessi kollha necessarji u taht is-supervizjoni tal-perit tas-socjeta' ntimata;

(b) Fl-1992, l-ahwa iddecidew li jinfirdu bhala shab fin-negozju u il-kirja tal-hanut f'Bisazza Street Tas-Sliema ghadda f'idejn is-socjeta' Goldkraft Limited immexxija minn Paul Fenech, illum Classic Group Limited. Ghalhekk saret skrittura gdida datata 16 ta' Ottubru 1992, fejn l-inkwilin il-gdid baqa' marbut bl-istess kundizzjonijiet tal-kirja precedenti. Is-socjeta' ntimata ma tichadx illi wara dan saru xi xogholijiet fil-fond, izda tallega li dawn kienu ta' natura ordinarja u kosmetika konsistenti fi bdil tat-tabbella tal-hanut, bdil tal-injam tal-vetrini, spustament tal-bank tal-hanut u l-eghluq ta' tieqa jew showcase li kienet infethet mill-inkwilin precedenti;

(c) Sussegwentement fis-sena 2003 inhareg permess mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex isiru xi xogholijiet ohra, izda jidher illi dawn baqghu ma sarux billi s-sidien irrifjutaw jaghtu il-kunsens taghhom ghaldaqstant;

(d) Dak li huwa in kontestazzjoni allura huwa iz-zmien meta allegatament saru dawn ix-xogholijiet strutturali estensivi u cioe' jekk hux mill-inkwilin precedenti (u allura ma tahtiex ghalihom is-socjeta' appellata) jew inkella jekk l-istess sarux wara l-1992;

(e) Huwa nkontestat bhala fatt illi meta il-fond gie f'idejn is-socjeta' appellata fl-1992 kienu diga saru xi xogholijiet fuqu tant illi s-sidien kienu taw il-kunsens taghhom lis-socjeta inkwilina A&P Jewellers Limited li jaghmlu tali xogholijiet. Mill-provi li hemm fl-atti jirrizulta ndubbjament ippruvat illi saru xoghlijiet strutturali konsiderevoli kif jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Fortunato Said li issorvelja dawn ix-xogholijiet u il-haddiema li gew ingaggati sabiex jezegwixxu l-istess. Uhud mix-xogholijiet strutturali li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti b'mod partikolari t-thaffir fil-hajt sabiex sar is-sejf, kif ikkonstataw il-periti teknici tal-Bord, saru qabel l-1992, kif gustament ikkonkluda il-Bord, tant illi anke il-Perit Said isemmi illi tali xoghol sar bejn l-1988 u l-1989. L-istess jista' jinghad fir-rigward tat-tieqa li r-rikorrenti jallegaw li infethet fuq proprjeta' ta' terzi. Jirrizulta illi originarjament dan kien konsistenti f'bieb li infetah f'tieqa fil-kirja precedenti u cioe' fl-1988, izda is-socjeta' intimata ghalqet l-istess tieqa u kwindi irrimedjat ghal lanjanza tal-appellanti u dana fil-presenza tas-sid stess. Anke x-xoghol

---

[3] Risposta a fol 5 tal-atti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

ta' dizlivellar tal-hanut jirrizulta illi sar max-xogholijiet originali fl-1988. Dan ifisser illi fil-mument li sar il-ftehim lokatizju fl-1992 is-sitwazzjoni kienet wahda ikkristalizzata fejn il-fond allura inkera fl-istat li kien jinsab fih f'dak iz-zmien bix-xogholijiet kollha li kienu saru fih;

(f) Ir-rikorrenti ma irnexxielhomx iressqu provi ohra sabiex iwaqqghu dak affermat mis-socjeta' ntimata. L-uniku xoghol li s-socjeta' intimata tallega li sar kien il-bdil tat-tabella tal-hanut minn fuq l-irhama bejn l-1992 u l-1993 u cioe' meta kienet fis-sehh il-kirja il-gdida. Dan ix-xoghol kien vizibbli ghas-sidien meta sehh u huwa stramb kif kien biss fl-2003 li ntavolaw il-proceduri quddiem il-Bord;

(g) Dan ma jistax ifisser hlief l-accettazzjoni minn naha tas-sidien li baqghu jircevu l-hlas tal-kera minn ghand l-inkwilin meta kienu konsapevoli ta' tali xoghlijiet. Ghalhekk hu ferm dubitat li ma kienx hemm almenu l-kunsens tacitu ta' sid il-fond ghax-xoghlijiet modifikatrici li saru. Fuq kollox dawn it-tibdiliet li jinghad li saru fil-fond mis-socjeta inkwilina, konsistenti f'tibdil fil-logo, eghluq ta' apertura u manutenzjoni tal-vetrini ta'l-injam, kienu hekk necessarji utli ghat-tgawdija ahjar tal-fond u ghalhekk ma jimmeritawx l-estremi ta' l-izgumbrament;

(h) Ma nstab l-ebda motiv sabiex tigi disturbata d-diskrezzjoni ezercitata gustament mill-Bord Li Jirregola l-Kera li jaghti piz iktar lill-verzjoni moghtija mis-socjeta intimata minn dik tar-rikorrenti appellant u dana billi x-xhieda taghha hija ikorroborata minn provi dettaljati u xhieda koerenti li ixejjnu l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti li jidher illi tul is-snin kienu minn dejjem konsapevoli ta' kwalsiasi tibdil li sar fil-hanut u li ressqu l-oggezzjonijet taghhom biss fl-2003 meta l-inkwilin avvicinahom biex jikseb il-kunsens taghhom, kif kien fi dmir illi jaghmel, ghal xoghol strutturali li xtaq jaghmel fil-fond, u li tieghu huwa kien preventivament kiseb il-permessi kollha necessarji mill-awtoritajiet koncernati;

(i) Gie ampjament ippruvat illi x-xogholijiet ta' natura strutturali u konsiderevoli li saru fil-fond u li dwarhom jilmentaw ir-rikorrenti saru qabel l-iskrittura tal-1992 u kwindi ma sarux mis-socjeta' intimata.

Kif din il-Qorti stess qalet ricentament fis-sentenza **Silvio Debono et vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deciz fit-18 ta' Mejju 2016**[4]:

*"….. l-istitut tar-ritrattazzjoni huwa wiehed ta' natura straordinarja u d-dispozizzjonijiet li jirregolawh huma ghalhekk suggetti ghal interpretazzjoni restrittiva, kif ritenut anke mill-gurisprudenza. Fil-kaz fl-ismijiet **GasanMamo Insurance Limited noe vs Ryanair Limited** deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Mejju 2015*[5] *intqal hekk:*

"Jinhass utili illi qabel ma l-Qorti tikkoncentra fuq il-motivi invokati ghar-ritrattazzjoni illi tissottolinea dan il-principju fundamentali li jirregola l-interpretazzjoni tad-disposizzjonijiet kontenuti fl-istitut tar-ritrattazzjoni:-

'Il rimedio della ritrattazione e' ammesso soltanto nei casi tassattivamente stabbiliti dalla legge, dovendo in ogni altro caso prevalere la stabilita` del giudicato che sola puo` mettere fine alle lite'.[6]

Dan ghaliex "r-rimedju tar-ritrattazzjoni hu ta' indoli straordinarja, lummeggjat dan il-karattru straordinarju bl-istorja ta' dan l-istitut, bil-konsegwenza logika illi r-regoli li jiggovernaw l-istess istitut huma ta' interpretazzjoni strettissima. Diversament, taht il-pretest tar-ritrattazzjoni, il-litigant sokkombent ikun jista' jerga' jiftah il-kawza, u b'hekk indirettament jinholoq tribunal tat-tielet istanza[7]*".*

---

[4] App Nru 26/13.
[5] Rik 897/09.
[6] "Giuseppe Luigi Bonnici – vs- Dottor Carlo Galea Naudi", Appell Civili, 3 ta' April 1922.
[7] Rev. Sacerdot Dun Giuseppe Aquilina –vs- Francesco Aquilina", Appell Civili, 18 ta' April 1958.

Fir-rikors odjern, ir-rikorrenti Azzopardi Vella ibbazaw it-talba taghhom fuq is-subincizi (e) u (l) tal-artikolu 811 tal-Kap 12 li jipprovdu hekk:

*"**811.** Kawża deċiża b'sentenza mogħtija fi grad ta' appell jew mill-Qorti Ċivili, Prim Awla, fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, tista', fuq talba ta' waħda mill-partijiet li jkollha interess, tiġi ritrattata, wara li qabel xejn tiġi mħassra dik is-sentenza, għal waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:*
……

(e) jekk is-sentenza tkun applikat il-liġi ħażin;

għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni;

…….
(l) jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.

Għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, ilfatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza."

Artikolu 811 (e) – Applikazzjoni ta' ligi hazina.

Kif kompliet tghid din il-Qorti fil-kaz appena citat:

"It-talba ta' ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811(e) tal-Kap 12 necessarjament timplika applikazzjoni ta' ligi hazina cioe`, uzu ta' provvediment tal-ligi flok iehor li kellu jigi applikat. M'hemmx dritt ghal ritrattazzjoni minn interpretazzjoni ta' ligi, anke jekk dak li jkun jista' ma jaqbilx mal-interpretazzjoni moghtija. Dan ifisser li biex ikun hemm motiv ghal ritrattazzjoni a bazi ta' dan l-artikolu, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi hazina ghall-kaz u mhux li applikat il-ligi t-tajba, fil-fehma tar-ritrattand, b'mod hazin.

L-Artikolu 816 tal-Kap. 12 ikompli hekk:-

" …u meta r-raguni hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, l-attur għandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata".

*Kif diga' qalet din il-Qorti stess f'sentenza ricenti taghha fl-**ismijiet l-Avukat Dr Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana noe** deciza fit-22 ta' Frar 2016[8]:*

*Minn dan il-provvediment m'hemmx dubju li ritrattazzjoni ta' kawza skont l-Artikolu 811(e) tista' ssehh **biss** fejn qorti tibbaza d-decizjoni fuq provvediment ta' ligi minflok iehor li kellu japplika ghal fatti kif stabbiliti fis-sentenza….. Fis-sentenza **William Portelli vs Paul Portelli et**[9], il-Qorti tal-Appell qalet:*

"Din id-dispozizzjoni partikolari giet interpretata fis-sens illi jinkombi fuq ir-ritrattand illi jindika kemm dik id-dispozizzjoni tal-ligi illi skont huwa tkun giet applikata fis-sentenza li taghha qed jitlob ir-ritratazzjoni kif ukoll id-dispozizzjoni l-ohra li kienet korrettement taghmel ghall-kaz in ezami. Huwa kwazi superfluwu illi jigu elenkati s-sentenzi numeruzi illi jirribadixxu illi jekk ir-ritrattand jonqos milli josserva dawn id-dettami

[8] Rik 86/07.
[9] 16 ta' Dicembru 2015.

*tal-ligi, it-talba tieghu ghar-ritrattazzjoni taqa' hesrem minghajr ebda htiega illi l-Qorti tindaga ulterjorment jekk effettivament jissussistix l-izball tal-liti illi fuqu hija msejsa it-talba ghar-ritrattazzjoni ('**Vincenzo Borg vs Giuseppe Giordmaina**' – Appell 19 ta' Jannar 1996; '**Maria Concetta Vella vs Federico Galea noe**' – Appell 20 ta' Novembru 1998; '**Fedele Dalli vs Coronato Sare**'– Appell 26 ta' Ottubru 1994; '**Charles Caruana vs Giuseppe Gauci et**'– Appell 3 ta' Lulju 1995; '**Joseph Borg vs Carmela armla ta' Joseph Muscat et**'– Appell 30 ta' Marzu 2001). Fid-dawl ta' dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi u tal-pronunzjamenti tal-Qrati taghna, it-tezi tal-attur tirrizulta totalment u strettament skoretta."*

L-ilment hu li wara li l-Bord qabel mar-rikorrenti dwar il-principji legali applikabbli ghall-kaz (anke jekk finalment iddecieda li dawn ma kinux jghoddu ghall-fattispecje tal-kaz odjern), fis-sentenza tal-25 ta' Marzu 2015 din il-Qorti diversament preseduta *"ghazlet li tiskarta u ma tapplikax l-art. 9(a) tal-Kapitlu 69 u l-art. 1564 tal-Kap.16 tal-Ligiijiet ta' Malta liema artikoli kellhom certament isibu applikazzjoni f'dan il-kaz"* u *"ghazlet li ma tapplikax il-principji legali kontenuti fl-imsemmija dispozizzjonijiet*[10]*".* Minflok, ir-rikorrenti jargumentaw li din il-Qorti diversament preseduta applikat *"ragunament zbaljat"* bazat fuq il-fatt li la x-xoghlijiet lamentati kienu vizibbli ghar-rikorrenti, u huma baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera, allura kienu meqjusa li accettaw l-istess xoghlijiet. Ir-rikorrenti jghidu li din il-Qorti kif ukoll il-Bord kien imisshom applikaw id-dispozizzjonijiet u l-principji legali applikabbli ghar-rinunzja tad-drittijiet minflok dawk koncernanti esklussivament l-accettazzjoni tal-kera. Dan ghaliex fil-fehma taghhom, li kieku l-Qorti u l-Bord ghamlu hekk kienu facilment jiddeducu li l-accettazzjoni tal-kera minghajr pregudizzju da parti tas-sidien ma kellu qatt iwassal ghal konkluzjoni li r-rikorrenti kienu b'xi mod accettaw ix-xoghlijiet li twettqu mill-inkwilini jew li kienu rrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom bhala sidien fil-konfront tal-inkwilini. L-ezitu tal-kawza kellu skont huma jkun favur u mhux kontra r-rikorrenti.

Il-Qorti tqis li l-argumenti tar-rikorrenti ma jsibu ebda fondament fl-*iter* processwali u huma mibnija fuq deskrizzjoni u nterpretazzjoni skorretta tal-kunsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti. Mhu minnu xejn li fis-sentenza tal-25 ta' Marzu 2015 giet skartata l-applikazzjoni tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 u tal-artikolu 1564 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti ntroduciet il-kunsiderazzjonijiet taghha hekk:

"Illi minn ezami tal-aggravvji sottomessi mill-appellanti ghal gudizzju ta' din il-Qorti jidher illi l-lanjanza ewlenija taghhom tirrigwarda l-apprezzament zbaljat maghmul mill-Bord li Jirregola l-Kera tal-provi li kellu quddiemu billi ma jidhirx illi qed tigi mpunjata dik il-parti tas-sentenza li ghamlet esposizzjoni tal-principji legali li isostnu il-kawzali imressqa 'il quddiem mill-appellanti ta' l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 u artikolu 1564 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar alterazzjonijiet strutturali u hsara fil-fond mikri."

Minn hemm il-Qorti ghaddiet biex taghmel apprezzament tal-provi proprju <u>fil-kuntest ta' dawn iz-zewg dispozizzjonijiet tal-ligi</u>. Il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti iccentraw indubbjament fuq il-kwistjoni dwar jekk is-socjeta' ntimata kinitx ghamlet <u>hi</u> hafna hsara fil-fond, jew xort'ohra ma ezegwietx il-

[10] Fol 5 tar-rikors ghal ritrattazzjoni.

kondizzjonijiet tal-kirja bi ksur tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69; kif ukoll jekk matul il-kirja, din l-istess socjeta' ghamlitx xi tibdil fil-fond mikri mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera bi ksur tal-Artikolu 1564 Kap 16.

Il-Qorti tal-Appell ikkonstatat mill-provi, li kienu twettqu xoghlijiet strutturali estensivi fil-hanut oggett tal-kawza. Il-pern tal-litigju kien jekk dawn ix-xoghlijiet twettqux bejn l-1988 u l-1992 u cioe' fil-kors tal-lokazzjoni lill-inkwilin precedenti s-socjeta' A & P Jewellers Limited (dak iz-zmien operatrici tal-hanut bl-isem *Sterling Jewellers*) jew inkellha wara l-1992 meta s-socjeta' ntimata bdiet l-inkwlinat taghha skont il-kuntratt tas-16 t'Ottubru 1992. Fis-sentenza din il-qorti qalet:

"Illi mill-provi li hemm fl-atti fil-fatt jirrizulta indubbjament ippruvat illi saru xoghlijiet strutturali konsiderevoli kif jirrizulta mix-xhieda tal-perit Fortunato Said li ssorvelja dawn ix-xoghlijiet u l-haddiema li gew ingaggati sabiex jezegwixxu l-istess. Illi whud mix-xoghlijiet strutturali li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti b'mod ewlieni t-thaffir fil-hajt sabiex sar is-sejf, kif ikkonstataw il-periti teknici tal-Bord, saru qabel l-1992, kif gustament ikkonkluda l-Bord, tant illi anke l-perit Said isemmi illi tali xoghol sar bejn l-1988 u l-1989. Illi l-istess jista' jinghad fir-rigwad tat-tieqa li r-rikorrenti jallegaw li nfethet fuq proprjeta ta' terzi. Jirrizulta illi originarjament dan kien konsistenti f'bieb li nfetah f'tieqa fil-kirja precedenti u cioe' fl-1988, izda s-socjeta intimata ghalqet l-istess tieqa u kwindi rrimedjat ghal lanjanza tal-appellanti u dana fil-presenza tas-sid stess. Anek x-xoghol ta' dizlivellar tal-hanut jirrizulta illi sar max-xoghlijiet originali fl-1988. Dawn ix-xoghlijiet huma kollha ndikati fil-pjanta maghmula mill-Perit Fortunato Said a tempo vergine u li tinsab ezebita a fol. 58 tal-process bhala Dokument FS1. Dan ifisser illi fil-mument li sar il-ftehim lokatizju fl-1992 is-sitwazzjoni kienet wahda ikkristallizzata fejn il-fond allura inkera fl-istat li kien jisnab fih f'dak iz-zmien bix-xoghlijiet kollha li kienu saru fih. Illi r-rikorrenti ma rnexxielhomx iressqu provi ohra sabiex iwaqqghu dak affermat mis-socjeta intimata."

L-evalwazzjoni tal-Qorti kienet bazata fuq il-provi li wrew li x-xoghlijiet strutturali estensivi fil-hanut in kwistjoni kienu saru <u>qabel l-1992</u> u allura kienu twettqu mill-nkwilina precedenti. Irrizulta wkoll lill-Qorti illi 'l ftit xoghlijiet li saru <u>wara l-1992,</u> meta s-socjeta' llum ritrattata bdiet topera l-hanut in kwistjoni bhala l-inkwilina l-gdida, ma kkawzawx hsarat fil-fond *"u kienu hekk necessarji u utli ghat-tgawdija ahjar tal-fond u ghalhekk ma jimmeritawx l-estremi tal-izgumbrament".*

Huwa evidenti ghalhekk illi meta l-kriterji tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 u artikolu 1564 tal-Kap.16 gew applikati mill-qorti ghall-fattispecje tal-kaz, irrizulta a sodisfazzjon taghha li, l-istess kif kien ikkonkluda l-Bord, il-kriterji mehtiega ghar-ripreza tal-fond *a tenur* ta' dawk iz-zewg dispozizzjonijiet ma gewx sodisfatti u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ma kinux jimmeritaw li jintlaqghu.

L-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti, li dwarha lmentaw ir-rikorrenti, li x-xoghlijiet li saru mis-socjeta' ntimata kienu vizibbli ghas-sidien sa minn snin qabel ma ntavolaw il-proceduri u li allura dan kien jimplika accettazzjoni da parti taghhom tal-istess xoghlijiet tant li baqghu jircievu l-hlas tal-kera - sar f'kuntest differenti minn dak li qeghdin ipogguh fih ir-rikorrenti. Mehud fil-kuntest shih jidher car li l-Qorti kienet ghadha kemm ikkonfermat li wara l-

1992 s-socjeta' ma kienet wettqet ebda tibdiliet strutturali fil-fond li setghu b'xi mod iwasslu ghall-infurzar tad-dritt tas-sid ghar-ripresa tal-fond, u li l-ftit xoghlijiet li saru wara l-1992, li ma kinux strutturali u allura ma kienx hemm lok li jwasslu ghall-izgumbrament, kienu fi kwalunkwe kaz facilment vizibbli ghas-sidien. Il-qorti kompliet tosserva li sid il-kera stess qalet li kienet indunat bihom sa minn seba' snin qabel ipprezentat il-kawza u li madankollu xorta baqghet tircievi l-kera. Huwa f'dan is-sens li l-Qorti kkummentat li la s-sidien ma oggezzjonawx ghal dawn ix-xoghlijiet necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond ghal tant snin huma kienu meqjusa li taw il-kunsens tacitu ghalihom. Konkluzjoni kellha kull dritt li taghmel meqjus li t-talba ghall-izgumbrament m'hijiex kompatibbli mal-fatt li baqghu jircievu l-kera minkejja li kienu jafu bit-tibdil li kien sar fil-fond. Fatt li hu rikonoxxut ukoll mill-gurisprudenza.

Mis-sentenza hu evidenti wkoll li kien biss fir-rigward tal-logo, eghluq ta' apertura u manutenzjoni tal-vetrini tal-injam, il-konkluzjoni ta' din il-qorti ma kinitx bazata biss fuq il-kunsens tacitu ta' sid il-kera imma wkoll fuq 'il fatt li dak ix-xoghol kien **necessarju** sabiex l-inkwilina tgawdi ahjar il-fond (ara pagna 12 tas-sentenza). F'dan ir-rigward saret ukoll riferenza ghall-gurisprudenza li tikkonferma li l-inkwilin ghandu jedd jaghmel tibdil li bih ikun jista' jgawdi l-oggett b'mod ahjar.

Fil-fehma tal-qorti permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti qeghdin jipproponu appell minn appell dwar il-mertu nnifsu tal-kaz anke billi tramite r-rikors odjern qeghdin jergghu jipproponu argumenti u aggravji diga' mressqa, trattati u decizi fis-sentenza tal-25 ta' Marzu 2015. Tentattiv li m'hemmx bazi ghalih f'proceduri ta' ritrattazzjoni.

Fic-cirkostanzi t-talba tar-rikorrenti *a bazi* tas-subartikolu (e) tal-artikolu 811 tal-Kap 12 hi michuda.

<u>Artikolu 811 (l) tal-Kap 12 – Zball ta' fatt.</u>

Il-Qorti tibda billi tissottolinea l-principji legali li jirregolaw l-applikazzjoni ta' dan is-subinciz tal-artikolu 811 kif riaffermati f'kaz moghti minnha **Clayton Camilleri vs Sundream Limited fl-24 ta' Frar 2016[11] -**

"...sabiex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni minhabba zball ta' fatt, il-Qorti trid tkun ibbazat d-decizjoni fuq fatt li ma jezistix jew alternattivement ibbaza l-gudizzju tieghu fuq il-presuppost tal-inezistenza ta' fatt li kjarament jirrizulta mill-atti. Fi kwalunkwe kaz ritrattazzjoni m'ghandha qatt tintuza sabiex tintalab interpretazzjoni tal-fatti b'mod differenti minn dik li tkun tat il-Qorti fis-sentenza."

Fil-kaz **Micro Technology Consultancy Limited vs Maria Dolores Vella Camilleri et**[12] intqal hekk:

[11] App Nru 336/2011.
[12] App. Nru. 1194/2002/2 deciz 29 ta' Novembru 2007.

"Illi in tema legali jinsab ritenut fil-kawza App.Civ. Joseph Grech vs Joseph Bowman[13]: L"errore che puo` costituire motivo di ritrattazione dev' essere un errore materiale di fatto e non un errore di criterio e di interpretazione (Vol.XXV.I.139)" Mortara jispjega: ".. l'errore di fatto e` un vero errore dei sensi, il magistrato ha creduto di vedere negli atti quel che non esiste od ha fondato la sua convizione sul presupposto della inesistenza di quel che avrebbe subito veduto se avesse esercitato gli occhi del corpo e dell' intelletto sulle carte del processo" [Vol.1C p.404).

Biex zball ta' fatt jaghti kawza ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza jehtieg [Mattiriolo Vol.IV p.825]: illi l-izball ikun zball materjali ta' fatt mhux zball ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni;. ikun jirrizulta mill-atti u dokumenti tal-kawza, u ghalhekk hija assolutament inammissibbli l-produzzjoni ta' atti u dokumenti godda biex tigi fornita l-prova ta' l-izball; li l-istess zball ikun manifest, tali li jemergi mis-semplici konfront bejn id-dikjarazzjonijiet tas-sentenza u l-atti u dokumenti tal-kawza, b'mod li jkun jidher prodott esklussivament mis-semplici inavvertenza tal-gudikant; l-izball ikun iddetermina d-decizjoni tal-gudikant – jigifieri l-istess zball ikun jikkostitwixxi l-fondament principali tas-sentenza u ghalhekk ma jkunx hemm lok ghar-revoka tas-sentenza jekk dina ghalkemm ivvizjata minn zball ta' fatt manifest tkun tista' tigi sorretta b'ragunijiet ohra indipendenti minn dik zbaljata; illi l-ezistenza jew inezistenza tal-fatt li fih manifestament ikun zbalja l-gudikant ma tkunx iffurmat punt ta' kontroversja jigifieri punt kontradett u diskuss bejn il-partijiet li fuqu s-sentenza tkun ippronunzjata." [Gaetano Mifsud vs Gaetano Zahra – 18 Gunju 1954]."

It-talba tar-rikorrenti bazata fuq l-allegat zball ta' fatt hija neboluza ghall-ahhar. Fir-rikors huma jghidu hekk:

"Ghalkemm il-partijiet jistghu ivarjaw bi qbil il-kundizzjonijiet lokatizji, ix-xjenza jew il-pacenzja tal-lokatur ma ghandhomx jigu ekwiparati ghal xi ratifika, adezjoni jew accettazzjoni divers tal-hlas minn kif stipulati fl-iskrittura ta' ftehim. Huwa f'dan ir-rigward li jinghad li s-sentenza mertu ta' dan il-kaz hija certament kolpita kemm minn zball ta' fatt u dan in kwantu mill-provi prodotti certament ma tista' tigi dezunta l-ebda rinunzja ta' drittijiet da parti tal-esponenti u kif ukoll minn applikazzjoni tal-ligi zbaljata tenut kont il-principji legali suesposti[14]."

Id-decizjoni tal-Qorti invece kienet bazata fuq fatti li jezistu u li gew ampjament pruvati in atti u cioe' li:

(i) ix-xoghlijiet strutturali lamentati kienu saru ferm qabel il-perjodu li fih il-kirja tal-hanut in kwistjoni nghatat lis-socjeta' ntimata, u dan skont kif kien stipulat fil-kuntratt tal-kirja tal-20 t'Ottubru 1988 moghti lil kumpanija diversa minn dik intimata fejn wahda mil-klawsoli tieghu kienet proprju tippermetti tali xoghlijiet strutturali. Il-fatti dwar dawn ix-xoghlijiet strutturali li kienu saru u l-perjodu relattiv gew stabbiliti mhux biss bil-prezentata tal-ftehim innifsu[15], izda wkoll permezz ta' ritratti mehudin f'dik l-epoka[16] u xhieda fosthom il-haddiema li kienu hadmu fuq dawn ix-xoghlijiet strutturali fil-hanut fil-perjodu 1988-1989[17]. Ix-xhieda tal-perit Fortunato Said[18] li ssorvelja x-xoghlijiet tikkonferma li:

---

[13] *Vol.LXXXI.II.653*.
[14] Fol 9.
[15] Fol 2 *et seq*.
[16] Fol 158 – Ritratti mmarkati minn Dok PFX 2 sa Dok PFX 4.
[17] Affidavits ta' Philip Bonnici a fol 124, Philip Bongailas a fol 125 et seq u George Xuereb a fol 127 et seq.
[18] Affidavit a fol 57.

"3. Ix-xoghlijiet, illi kienu saru kollha taht is-sorveljanza tieghi bhala Perit, kienu saru kollha fix-xhur ta' bejn Novembru 1988 u Marzu tas-sena 1989….

4.Dawn ix-xoghlijiet strutturali kienu jikkonsistu (i) fit-twessih tal-apertura fil-faccata tal-hanut fuq Bisazza Street, Sliema; (ii) bdil ta' bieb sekondarju li kien jaghti ghall-fetha ma' genb tal-hanut kantuniera ma' Bisazza Street, ghal tieqa; (iii) qlugh ta' hajt ta' wara tal-hanut u tpoggija ta' travu biex jiehu l-piz tal-istruttura sovrastanti; (iv) tqattiegh ta' parti tal-blat fuq il-parti ta' wara tal-hajt li tnehha biex jakkomonda s-safe; u (v) tqattiegh ta' parti mill-art biex titbaxxa aktar l-isfel u tipprovdi gholi f'dik il-parti tal-hanut ta' zewg metri u erbghin centimetri (2.40m), u b'hekk gie kkrejat dislivell fl-art tal-hanut.

5. Dawn ix-xogholijiet kollha huma indikati fl-annessa Pjanata Numru 910/88/1 datata 5 ta' Novembru 1988 u minni stess mahruga dak iz-zmien…."

(ii) it-tibdiliet li saru fil-fond wara l-1992 kienu:

(a) it-tibdil tal-logo tal-hanut liema bidla kienet necessarja u utli ghat-tgawdija tal-fond peress li l-hanut ma kienx ser jibqa' mmexxi mill-istess inkwilin u ghalhekk it-tabella bl-isem "Sterling Jewellers" kellha titnehha biex flokha titpogga t-tabella bl-isem il-gdid "Classic Jewellers"[19];
(b) gheluq ta' aperturi (vetrina zghira) u manutenzjoni tal-vetrini tal-injam[20].

Dawn il-provi ma gew kontradetti minn ebda prova kuntrarja. Ghalhekk id-decizjoni ta' din il-qorti ma kienet afflitta minn ebda zball ta' fatt.

Ir-rekwiziti tal-artikolu 811(l) tal-Kap 12 ghaldaqstant ma gewx sodisfatti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad it-talbiet bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti. Peress li tqies li r-rikors ta' ritrattazzjoni hu fieragh, tikkundanna lir-rikorrenti sabiex ihallsu lill-intimata l-ispejjez ghal darbtejn (Artikolu 223(4) tal-Kap. 12).

Anthony Ellul.

[19] Xhieda Alfred Fenech a fol 24-26 u ritratt a fol 158 Dok PFX 5.
[20] Xhieda Paul Fenech a fol 173 u 174; konfermata minn ex-impjegata tas-socjeta' ntimata u anke tas-socjeta' nkwilina precedenti Josiella Calleja Rogers a fol 132.