MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-7 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 1133/1998/2

Joseph Paul Vella f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' hutu msifrin Doris armla minn Paul Zammit u Carmelino Vella, Maria Carmela sive Marlene mart Joseph Abela f'isimha proprio u ghan-nom ta' ohtha msiefra Suor Olga Cuschieri, Josephine xebba Cuschieri u B. Tagliaferro & Sons Limited

vs

Raymond u Monica konjugi Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Joseph Paul Vella proprio et nomine et fejn, wara li ppremettew:

“Illi permezz ta’ avviz prezentat fit-2 ta’ Gunju 1998, l-esponenti talbu lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond Flat 3, 61 St. Paul Street, Valletta, peress li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tat-13 ta’ Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ghal 21 sena kienet skadiet fil-15 ta’ Jannar 1998 u l-konvenuti bhala okkupanti tal-post ma jgawdux protezzjoni ghat-tenur ta’ l-Artikolu 10B(8) ta’ l-Ordinanza tan-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u ghalhekk qed jokkupaw l-appartament minghajr l-ebda titolu legali. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Illi l-konvenuti pprezentaw nota ta’ l-eccezzjonijiet u eccepew li:

(1) Huma jokkupaw il-fond b’titolu ta’ lokazzjoni minghand l-utilista precedenti tal-fond li tivvinkola lill-esponenti.

(2) L-esponenti kellhom jagixxu biex jitterminaw l-attwali titolu ta’ kera quddiem il-Qorti kompetenti.

Illi b’sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-10 ta’ Jannar 2000, il-Qorti ddikjarat li l-koncessjoni enfitewtika temporanja tal-fond kienet skadiet u li l-konvenuti ma kienux protetti skond id-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 10B(8) ta’ l-Ordinanza ta’ l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Il-Qorti mbaghad ghaddiet biex tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 3/61, St. Paul Street, Valletta u pprefiggiet terminu ta’ tlett xhur ghal dan il-ghan.

Illi l-konvenuti pprezentaw rikors ta’ l-appell u talbu r-revoka tas-sentenza peress li skond huma l-esponenti ma setghux jitolbu zgumrament mill-fond fuq il-premessa li l-konvenuti kienu qeghdin igawduh bla titolu, peress li guridikament bla titolu jimporta okkupazzjoni tal-fond li sa mill-bidunett tkun saret bla kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament liema illegalita` tkun ipperdurat sal-mument li tkun giet pperdurata l-kawza.

Illi l-esponenti argumentaw illi l-konvenuti bhala okkupanti tal-fond in kwistjoni m’humiex protetti a tenur ta’ l-artikolu 10B(8) ta’ l-Ordinanza ta’ l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u ghalhekk qed jokkupaw il-fond bla titolu.

Illi b’sentenza ta’ l-24 ta’ April 2001 moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet premessi il-Qorti laqghet l-appell intavolat mill-konvenuti, u ghaddiet biex tirrevoka s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) ta’ l-10 ta’ Jannar 2000.

Illi l-esponenti qed jipprezentaw dawn il-proceduri ta’ ritrattazzjoni peress li l-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha ta’ l-10 ta’ Jannar 2000, giet moghtija fuq xi haga mhux imdahhla fit-talba (Artikolu 811(f) tal-Kap. 12) u applikat il-ligi hazin (Artikolu 811(e) tal-Kap. 12).

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti.

FATTI TAL-KAZ

Illi l-fatti tal-kaz huma s-segwenti:

1. Illi b’att pubbliku datat 13 ta’ Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-esponenti jew l-ante kawza taghhom taw koncessjoni enfitewtika temporanja lil Paul Schembri ghall-perjodu ta’ 21 sena tal-fond 3/61, St. Paul Street, Valletta. Il-koncessjoni kienet ta’ dar ta’ abitazzjoni u dejjem baqghet bhala tali.

2. Illi b’att pubbliku tat-28 ta’ Jannar 1977 fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza, Paul Schembri issubkonceda l-istess fond lil Carmelo Vella.

3. Illi l-aventi kawza ta’ Carmelo Vella, bi ftehim datat 30 ta’ Settembru 1980 (fol. 34 tal-process), taw b’kera l-fond lill-konvenuti Spiteri.

4. Illi l-konvenuti kienu jhallsu l-kera lill-eredi ta’ Carmelo Vella, bhala dar ta’ abitazzjoni.

5. Illi l-koncessjoni enfitwewtika temporanja skadiet fit-13 ta’ Jannar 1998.

6. Illi l-esponenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimati fil-kirja pretiza minnhom u qatt ma talbu jew accettaw xi hlas ta’ kera.

IL-BAZI TAR-RITRATTAZZJONI

(A) <u>APPLIKAZZJONI HAZINA TAL-LIGI (ART. 811(E) TAL-KAP.
12).</u>

1. Illi mill-avviz jidher car li l-esponenti ghamlu zewg talbiet
dikjaratorji:

(a) L-ewwel talba – li l-konvenuti ma jgawdux mill-protezzjoni tal-provvedimenti ta’ l-Att ta’ l-1979 li emenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Att XXXIII ta’ l-1979);

(b) It-tieni talba – li l-konvenuti m’ghandhom ebda titolu fuq il-fond meritu tal-kawza.

It-talba ghall-izgumbrament hija biss wahda li tirrigwarda il-modalita` ghar-ripresa tal-fond mill-esponenti f’kaz li jintlaqghu dawn iz-zewg talbiet. Jinghad ukoll li jidher car li t-tieni talba hija marbuta ma’ l-ewwel talba bil-kelma “ghalhekk” (ara f’dan ir-rigward ukoll is-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Marzu 2001 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Andreana Desira).

2. Illi l-fattispecji ta’ dan il-kaz ma jhallux dubju illi l-ligi li ghandha tigi applikata bil-konsegwenzi taghha kollha hija l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta’ Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta), partikolarment l-Artikolu 12 li jitratta dwar l-enfitewsi temporanja ta’ djar ta’ abitazzjoni.

3. Illi l-Artikolu 12(1) tal-Kap 158 jistipula:

“Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f’xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta’ dan l-artikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta’ enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien”.

Minghajr dubju dan ifisser li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 japplika tassattivament u l-okkupant m’ghandux il-jedd li jfittex xi protezzjoni taht xi provvedimenti ohra tal-ligi.

4. Illi l-esponenti huma tal-fehma li l-Qorti ta’ l-Appell kienet zbaljata meta kkonkludiet li “dik hi lokazzjoni li wiehed irid jara kif hija regolata, cioe` liema ligi tapplika ghaliha”. Kif rajna, skond l-Artikolu 12(1) tal-Kap. 158 id-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 ghandhom japplikaw ghall-kaz odjern u ebda ligi ohra ma tapplika.

5. Illi l-ligi hija cara u ma thalli lok ghal ebda interpretazzjoni. Jekk l-okkupant fit-tmiem ta’ l-enfitewsi ma kienx jokkupa l-fond fil-21 ta’ Gunju 1979 bhal residenza ordinarja tieghu, allura huwa ma jgawdix mill-protezzjoni li taghti. Mat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja (igifieri fit-13 ta’ Jannar 1998) l-okkupant ma kellux il-jedd li jibqa’ jokkupa l-fond peress li ma kienx jokkupah fid-data stabbilita (21 ta’ Gunju 1979). Applikat l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, fil-mument tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika il-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu. F’dan ir-rigward l-esponenti jahmlu riferenza ghall-kawza fl-ismijiet Romeo Schembri nomine vs John Galea et (Citaz. Nru: 632/90GCD) li giet deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta’ Mejju 1996 u kkonfermata mill-Qorti ta’ l-Appell fid-9 ta’ Frar 2001 u li titratta cirkostanzi identici ghall-kaz odjern. F’dik il-kawza l-Qorti kienet ghamlitha cara li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biss kien applikabbli. Kompliet tghid li hekk kif tispicca l-kirja moghtija mill-utilista, il-kerrej ma jkollux dritt li jgedded kontra s-sid jew ghall-“kirja gdida” jekk ma jissodisfax il-kundizzjonijiet specifikati fl-Artikolu 12(3) u 12(8) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. Anke f’din il-kawza kienet saret talba sabiex jigi ddikjarat li l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu.

6. Illi fis-sentenza ta’ l-24 ta’ April 2001, il-Qorti ta’ l-Appell iddikjarat li l-fatt li l-kirja m’hijiex wahda minn dawk li jgawdu l-protezzjoni taht il-Kap. 158:

“Ma jfissirx illi ghandha necessarjament tigi konsidrata bhallikieku qatt ma kienet, bhala inezistenti, jew bhala li awtomatikament giet terminata mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Sta a vedere jekk hijiex wahda mill-kirjiet protetti taht l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili anke jekk huwa evidenti illi ma tista’ qatt tkun lokazzojni li se tgawdi mill-beneficcji u protezzjoni l-ohra ligijiet specjali ohra".

7. Illi mill-kliem stess tal-Qorti ta’ l-Appell huwa ovvju u inekwivokabbli li l-Qorti ma applikatx l-artikolu 12(1) tal-Kap. 158 li jeskludi kwalsiasi ezercizzju simili kif qed tipproponi u tipprospetta l-Qorti ta’ l-Appell. Ghalhekk id-decizjoni tal-Qorti kienet bazata fuq nuqqas ta’ applikazzjoni ta’ l-Artikolu 12(1) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. Argument li jkompli jsib konferma meta l-Qorti ta’ l-Appell iddikjarat:

“lokazzjoni li wiehed irid jara kif hija regolata, cioe` liema ligi tapplika ghaliha – certament mhux l-artikolu 12(8) tal-Kap. 158 – pero` zgur ma jistax jinghad ugwalment illi n-non-applikabilita` ta’ dan l-artikolu jgib il-konsegwenza li l-lokazzjoni vigenti tisfuma fix-xejn u tirrendi lill-inkwilin bhala okkupant bla titolu”.

8. Illi l-Artikolu 12(1) tal-Kap 158 jeskludi dan it-tip ta’ ezercizzju li pprospettat il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak li sostniet il-Qorti ta’ l-Appell il-konsegwenza ta’ okkupant li ma kienx qieghed jokkupa l-fond fil-21 ta’ Gunju 1979 hija li l-kirja tisfuma fix-xejn u l-okkupant ikun qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu.

(B) IS-SENTENZA GIET MOGHTIJA FUQ HAGA MHIX IMDAHHLA FIT-TALBA (ART. 811(F) TAL-KAP. 12).

1. Illi dwar dan l-aggravju qeghda ssir riferenza ghar-rikors ta’ l-appell intavolat mill-konjugi Spiteri fejn

iddikjaraw li kienu qeghdin jinterponu appell mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti "ghar-ragunijiet fuq imsemmija". It-talba ghar-revoka tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) ta' l-10 ta' Jannar 2000 kienet bazata fuq l-aggravji li jissemmew fir-rikors ta' l-appell.

2. Illi kif rajna, ir-rikors ta' l-appell fih zewg aggravji:

(a) L-ewwel aggravju – il-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' kompentenza ta' l-ewwel Qorti u xi jfissru l-kliem "bla titolu" skond il-gurisprudenza lokali.

(b) It-tieni aggravju – li l-ewwel Qorti nterpretat hazin l-emendi ntrodotti bl-Att XXIII ta' l-1979.

3. Illi l-esponenti umilment jissottomettu li minflok il-Qorti ta' l-Appell illimitat ruhha biex tinvestiga l-aggravji li gew sollevati mill-appellanti, wessghet l-aggravji. Filwaqt li ddikjarat li l-appellanti ma kienux igawdu protezzjoni taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, ma ttrattax l-ewwel aggravju. F'dan ir-rigward iddikjarat: "Din il-Qorti ma jidhrilhiex li hu l-kaz illi ghandha toqghod tidhol biex tezamina s-sottomissjonijiet li saru da parti ta' l-appellanti jekk jistax jinghad li huma jinsabu bla titolu abbazi ta' gurisprudenza li giet citata kopjozament fil-kors tat-trattazzjoni ghaliex il-bazi tas-sentenza appellata evidentement hija erroneja legalment". Kompliet tghid, "li l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kompetenza jew gurisdizzjoni tal-Qorti fic-cirkostanzi m'huwiex il-kaz illi tigi deciza separatament, ghaliex il-mod kif qed jigi deciz dan l-appell jirrendi dik id-decizjoni superfluwa". Is-sentenza titratta l-kwistjoni jekk apparti l-Kap. 158 kellux jigi investigat jekk il-pretiza kirja kenitx tgawdi xi protezzjoni taht xi ligi ohra. Kwistjoni li qatt ma kienet tifforma parti mill-appell u li giet sollevata ex officio mill-Qorti. Huwa risaput li m'huwiex konsentit li l-Qorti ta' l-Appell twessa' l-konsiderazzjonijiet taghha fuq agravji li ma jifformawx parti mill-appell".

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt illi jaghmlu referenza ghall-atti tal-kawza fl-ismijiet fuq premessi u jirrizervaw li

jressqu dawk il-provi li huma ammissibli skond il-ligi u filwaqt li qeghdin jaghtu l-garanzija ghall-ispejjez ikkontemplata mil-ligi, talbu li din il-Qorti:

(1) tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Paul Vella proprio et nomine et vs Raymond Spiteri et** (Avviz numru 1133/98MM) ghat-tenur ta' l-Artikolu 811(e) u 811(f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta,
(2) tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet **Joseph Paul Vella proprio et nomine et vs Raymond Spiteri et** (Avviz numru 1133/98MM).

Bl-ispejjez kontra l-konjugi Spiteri;

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn qalu:

"Illi fl-ewwel lok l-appell huwa null u irritwali peress li l-garanzija ma tirrispettax il-vot tal-ligi.

Illi fil-mertu, s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell timmerita li tigi kkonfermata u t-talbiet tar-rikorrenti michuda.

Illi ma hux minnu li l-Qorti ta' l-Appell iddecidiet fuq talba li ma hiex imdahhla fit-talbiet ai termini ta' l-Artikolu 811 (f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi lanqas huwa minnu li dik il-Qorti applikat il-ligi hazin u fi kwalunkwe kaz ir-ritrattanti bi ksur ta' dak li tiddisponi l-ligi ma humiex juru b'mod car liema ligi ghandha tigi applikata".

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat:

PRELIMINARI

Din hi kawza ta' ritrattazzjoni wara li, b'sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta, giet revokata sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati li kienet laqghet it-talba ta' l-atturi ritrattandi ghall-izgumbrament tal-konvenuti ritrattati.

Illi hu appena necessarju jinghad li r-rimedju ta' ritrattazzjoni huwa wiehed ta' natura straordinarja, u l-kazijiet li fihom jista' jinghata dana r-rimedju ghandhom jigu interpretati ristrettivament (ara, fost hafna sentenzi f'dan ir-rigward, ***A v. B*** Qorti ta' l-Appell, 17 ta' Gunju, 1997, Vol. LXXXI (1997), pt. II, sezz. II, p. 541). Il-procedura ta' ritrattazzjoni ma kienet qatt intiza, u ghalhekk m'ghandhiex tintuza, sabiex ikun hemm forma ta' tribunal tat-tielet istanza b'ezami mill-gdid tal-kawza fil-meritu.

Ir-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talba taghhom ghar-ritrattazzjoni fuq dak li jiddisponu l-paragrafi (e) u (f) ta' l-artikolu 811 tal-Kap 12.

Dwar l-artikolu 811(e)

Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

"Kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell tista', fuq talba ta' wahda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza, ghal wahda minn dawn ir-ragunijiet:
….
(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 skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni".

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza illi biex il-Qorti tiddeciedi jekk ikunx hemm jew le applikazzjoni hazina tal-ligi ghall-fini ta' l-imsemmi paragrafu (e) ma ghandhomx jigu

ezaminati u valutati l-fatti tal-kawza, u anqas jistghu dawn jergghu jigu nterpretati; ikun hemm interpretazzjoni hazina tal-ligi skond l-imsemmija disposizzjoni biss meta ma tkunx giet applikata l-ligi gusta ossia korretta ghall-fatti kif interpretati. Fi kliem iehor l-ipotesi ta’ applikazzjoni hazina tal-ligi tikkonkreta ruhha meta jkun hemm vjolazzjoni manifesta tal-ligi, espressa u cara, u mhux suggetta ghal interpretazzjoni, razzjocinji jew argumenti (ara, *inter alia*, ***Carmelo Busuttil v. Mary Gauci et.*** Qorti ta’ l-Appell, 24 ta’ Jannar, 1997, Vol. LXXXI (1997), pt. II, sezz. II, p. 188).
Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa s-sentenza ta' l-24 ta' April 2001 u hi tal-fehma li kien hemm applikazzjoni manifestament zbaljata tal-ligi. Dan peress li ghalkemm f'dik is-sentenza gie konkluz li l-konvenuti ma jistghux jibbenefikaw minn dak li jiddisponi l-artikolu 12(8) tal-Kap 158, u li ghandu jigi ezaminat jekk il-kirja li kienet saret favur il-konvenuti hijiex wahda mill-kirjiet protetti taht l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili, din il-Qorti diversament presjeduta m'ghaddietx biex effettivament tezamina jekk tali kirja kinitx b'xi mod hekk protetta u llimitat ruhha biex tghid li ma rrizultax li l-konvenuti kienu qed jokkupaw l-appartament de quo minghajr ebda titolu legali. U dan meta d-dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' titolu kienet konsegwenzjali ghall-ewwel talba dikjaratorja fl-avviz, cioe` li l-konvenuti ma kinux protetti mill-provvedimenti relattivi ta' l-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Tali nuqqas, fil-fehma ta' din il-Qorti kif presjeduta, jammonta ghal applikazzjoni hazina tal-ligi a tenur tal-paragrafu (e) ta' l-artikolu 811 tal-Kap 12. M'hemmx lok ghalhekk li jigi kkunsidrat l-ilment tar-rikorrenti bazat fuq l-artikolu 811(f) tal-Kap 12.

Ghaldaqstant il-Qorti qed thassar is-sentenza taghha ta' l-24 ta' April 2001 u tordna li jigi ritrattat l-appell mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fl-10 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet fuq premessi. Ghal dan il-fini l-appell huwa riappuntat ghall-4 ta' Marzu 2003 fid-9.00 a.m.

L-ispejjez huma riservati ghall-gudizzju finali.

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