MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 999/1998/2

Michael Cutajar

vs

Roberta Muscat

Il-Qorti;

Din hi kawza ta' ritrattazzjoni maghmula minn Michael Cutajar li talab li fl-ewwel lok li tigi mhassra s-segwenti sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta, moghtija fil-kawza fl-ismijiet inversi fil-11 ta' Marzu 2002.

"Dan huwa appell minn sentenza li laqghet talba ghall-izgumbrament tal-konvenut-appellant minn ghalqa ghax kien qieghed izomm dik l-ghalqa minghajr titolu li jiswa fil-ligi.
L-attrici hija s-sid tal-fond dsatax (19), Triq il-Bidni, Marsascala. Dan il-fond kienet xtratu flimkien ma' bicca art, tal-kejl ta' bejn wiehed u iehor elf, mija u erbgha u

ghoxrin metru kwadrat (1,124m^2), li kienet mieghu. Billi izda dik l-art kienet f'idejn il-konvenut, l-attrici fethet kawza ghall-izgumbrament tieghu ghax qalet illi l-art qieghed izommha minghajr titolu.

Il-konvenut wiegeb illi hu ghandu b'titolu ta' kiri il-fondi tmintax, ghoxrin u wiehed u ghoxrin (18, 20 u 21) fi Triq il-Bidni u illi l-art meritu tal-kawza hija parti mill-kirja. Il-kirja kienet saret b'kitba tat-23 t'Awissu 1975[1], bejn il-konvenut u l-awtur ta' l-attrici, u fost il-pattijiet tal-kiri hemm illi "inkluza f'din il-kirja hemm ghalqa mar-razzett fuq imsemmi tal-kejl *circa* tomna ta' kwalità tajba".

B'sentenza tal-15 ta' Marzu 2001 il-Qorti tal-Magistrati laqghet it-talba ta' l-attrici u ordnat l-izgumbrament tal-konvenut ghax kienet "sodisfatta illi l-ghalqa *de qua* hi formanti parti mill-fond numru 19 Bidni Road, Marsascala/Zabbar li permezz tal-kuntratt indikat aktar qabel ghaddiet f'idejn l-attrici «*with free and vacant possession*»".

Il-konvenut appella minn dik is-sentenza. L-ewwel aggravju tieghu hu illi l-ewwel qorti ma qisitx illi "wiehed jista' jixtri sewwa però l-proprjetà tista' tkun soggetta ghal titolu iehor". Li jrid ighid il-konvenut huwa kemm illi l-fatt illi xerrej jixtri "*with free and vacant possession*" ma jfissirx illi b'hekk jintemm kull jedd li jkun inholoq favur terzi fuq il-haga mixtrija qabel il-bejgh, u kif ukoll illi titolu ta' kiri ma hux inkompatibbli ma' pussess hieles billi kuntratt ta' kiri johloq biss jedd *in personam* illi ma hux oneru fuq il-pussess.

Dan huwa minnu, izda ma hux konkluziv ghall-meritu tal-kawza tallum. Il-kwistjoni ma hix jekk l-attrici ghandhiex jedd ghall-pussess tal-ghalqa, ghax dak il-jedd jirrizulta mit-titolu taghha ta' proprjetà li ma hux kontestat; il-kwistjoni hi jekk il-konvenut ghandux titolu ghall-ghalqa, specifikament jekk ghandux it-titolu ta' kiri minnu vantat.

Ghalhekk li rridu naraw huwa jekk l-art li dwarha saret il-kawza hijiex parti mill-art li nkriet lill-konvenut flimkien mal-fondi 18, 20 u 21 fi Triq il-Bidni.

Il-konvenut qieghed jistrieh fuq il-fatt illi l-kuntratt ta' kiri jghid illi l-art mikrija lilu ghandha kejl ta' xi tomna, waqt illi

[1] *Fol.* 7.

l-parti li tifdallu jekk jigi zgumbrat mill-parti li qieghda tippretendi l-attrici tkun anqas minn hekk.

L-art kollha, *i.e.* kemm il-parti li l-attrici taqbel illi hija mikrija lill-konvenut kif ukoll il-parti kontestata, fiha kejl ta' tomna u parti wahda minn hamsa ta' tomna (1.2 T)[2]. Il-konvenut ma hux qieghed jippretendi illi l-art kollha hija mqabbla lilu, u meta xehed fis-27 ta' Novembru 1998 qal illi, ghalkemm ma kienx jaf sew safejn tasal l-art mikrija lilu, hu kien jahdem parti minnha[3]. Mix-xiehda mressqa mill-attrici mbaghad hareg illi l-linja li tifred il-parti mikrija lill-konvenut mill-bqija tal-ghalqa kienet immarkata b'hames gebliet, li jikkorrespondu mal-linja li qieghda tippretendi l-attrici. Dan johrog mix-xiehda ta' Cettina Dalli, li kienet toqghod fil-fond numru 19 xi zmien qabel ma nbigh lill-attrici[4], u mir-ritratt immarkat R1[5]. Mir-ritratt jidher ukoll illi l-art lil hawn mill-gebliet ma hix mahduma, u dan, fil-fehma tal-qorti, huwa xiehda tal-fatt illi l-konvenut ma kienx qieghed jippretendi titolu fuq dik il-parti ta' l-art ghax ma kienx jahdimha.

Minn dan il-qorti tasal ghall-konkluzjoni illi meta saret il-kirja lill-konvenut l-intenzjoni tal-partijiet kienet indirizzata aktar lejn il-konfigurazzjoni ta' l-art milli lejn il-kejl indikat fil-kitba ta' bejniethom; il-kiri kien ta' *corpus* mhux *ad mensuram.*

Il-qorti ma hix sodisfatta illi lill-konvenut sehhlu juri illi x-xhud Cettina Dalli hija xhud illi ma tistax toqghod fuqha, u dan mhux biss ghax ma ntweriet ebda raguni konvincenti ghala din il-qorti ma ghandhiex toqghod fuq l-apprezzament li ghamlet l-ewwel qorti dwar il-kredibbiltà ta' din ix-xhud, izda wkoll ghax dak li qalet din ix-xhud dwar liema parti mill-ghalqa kien jahdem il-konvenut huwa konfermat ukoll mix-xiehda oggettiva tar-ritratti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, fil-fehma tal-qorti, lill-konvenut ma sehhlux illi juri b'mod konvincenti illi ghandu titolu ghall-art meritu tal-kawza, jew illi l-konkluzjoni ta' l-ewwel qorti ma kinitx tajba.

---

2 Ara l-pjanta *fol.* 74.

3 *Fol.* 13.

4 *Foll.* 45 u 51 *et seq,*

5 *Fol.* 31.

Il-qorti ghalhekk tichad l-appell u twettaq is-sentenza li minnha sar l-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut-appellant, b'dan illi t-terminu ta' xahar ghall-izgumbrament ghandu jibda jghaddi millum."

Ir-ritrattand qed jitlob li din il-Qorti tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fuq il-bazi tas-subincizi (e) u (l) ta' l-Artikolu 811 (Kap 12). Aktar tard b'rikors separat minnu ntavolat fil-11 ta' Gunju 2002 talab li l-materja tigi kunsiderata wkoll fl-ambitu tas-subinciz (a) tal-imsemmi artikolu.

Preordinatament ghall-ezami tal-meritu fit-termini ta' dawn is-singoli subincizi, tajjeb li jigi puntwalizzat illi "kompatibilment mal-interessi tal-gustizzja maz-zewg nahat, il-limiti tar-ritrattazzjoni jigu arginati ghal dawk tassattivament indikati mil-ligi" ("**Dottor Paul Mallia noe –vs- Vincenza xebba Camilleri**", Appell Civili 2 ta' Lulju 1975). Dan ghaliex ukoll, kif pacifikament akkolt f'bosta sentenzi, "ma jistax jigi permess li, taht il-pretest tar-ritrattazzjoni, l-litigant sokkombent jerga' jiftah il-kawza,u b'hekk jigi indirettament kreat tribunal tat-tielet istanza" ("**Rev. Sac. Dun Giuseppe Aquilina vs Francesco Aquilina**", Appell Civili, 18 ta' April 1958).

Dan stabbilit, il-Qorti sejra tikkonsidra kull aggravju tar-ritrattand fl-ordni minnu sollevat.

A. **<u>Aggravju ai termini tas-subinciz (e)</u>**

Ikun hemm lok ghar-ritrattazzjoni taht dan id-dispost "meta s-sentenza fuq punt ta' fatt kif stabbilit bis-sentenza impunjata ma tkunx konformi mal-ligi, u meta l-kaz ma jkunx in referenza ghall-interpretazzjoni ta' xi ligi li fuqha d-decizjoni giet espressament moghtija" ("**Emmanuel Bonello et-vs- Edmund Percy Larchin**", Appell Civili, 15 ta' Dicembru 1945). Effettivament "l-ipotesi ta' applikazzjoni hazina tal-ligi tikkonkreta ruhha meta jkun hemm vjolazzjoni manifesta ta' ligi espressa u cara u mhux soggett ghall-interpretazzjoni, razjocinji jew argomenti' ("**George Xuereb –vs- Dorothy Xuereb**", Appell Civili, 20 ta' Jannar 1992).

Gie affermat in linea ta' principju, bosta drabi ribadit, illi jista' jkun hemm lok ghar-ritrattazzjoni taht dan is-subinciz "jekk il-Qorti tkun applikat artikolu tal-ligi flok iehor li kellu jkun proprjament applikat u gie ritenut li kien infatti ghalhekk li l-artikolu 816 tal-Kap 12 meta jispecifika x'ghandu jkun fih l-att promotur ta' ritrattazzjoni jghid espressament, li meta r-raguni ta' ritrattazzjoni hija l-applikazzjoni hazina ta' ligi l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata" ("**Vincenzo Borg –vs- Giuseppe Giordmaina**", Appell, 19 ta' Jannar, 1996).

Hu ovvju mill-qari ta' dan l-aggravju kif riportat fir-rikors tar-ritrattazzjoni illi r-ritrattand imkien ma jadduci bhala motiv taht dan il-kap li l-Qorti kellha tapplika xi ligi differenti minn dak li fil-fatt applikat. Huwa jillimita ruhu biex jghid illi l-gudikant ma kellux jghaddi biex jinterpreta l-intenzjoni tal-partijiet fuq l-iskrittura notarili ghax dak li kellu jitqies bhala validu kien il-miktub. Din ma hi xejn hlief kritika tal-mod kif din il-Qorti interpretat il-ligi ghal fatti stabbiliti fis-sentenza attakkata. Huwa pacifiku illi biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi wiehed ma jistax jezamina mill-gdid il-fatti tal-kawza jew jerga' jinterpretahom. Vide "**Francesco Saverio Borg –vs- Paul Bugeja et**", Appell 7 ta' Ottubru 1996, "**Joseph E. Grech –vs- Joseph Bowman noe**", Appell 7 ta' Ottubru 1997; "**Joseph Tabone noe –vs- John Mousu` pro et noe**", Appell, 12 ta' Dicembru 2001 fost bosta ohrajn.

Fl-ebda parti tal-aggravju ma jissemma l-artikolu tal-ligi li messu gie applikat. Dan l-aggravju huwa ghalhekk ukoll proceduralment irritwali ("**Joseph Borg et –vs- Carmela Muscat et**", Appell, 30 ta' Marzu 2001). Dan apparti l-fatt ukoll illi f'kull kaz ir-ritrattand ma pprovax lanqas illi l-Qorti applikat il-ligi l-hazina. Anke kieku stess applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin dan mhux bizzejjed biex jeradika d-dritt ghar-ritrattazzjoni taht dan il-kap (**Vol LXXVI pII p196**).

B. **<u>Aggravju ai termini tas-subinciz (l)</u>**

Id-dritt koncess mil-ligi bhala motiv ghal smigh mill-gdid taht dan is-subinciz huwa dak fejn jirrizulta illi s-sentenza "kienet l-effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti

tal-kawza. Ghall-finijiet ta' dan il-paragrafu jitqies li hemm zball fil-kaz ta' decizjoni bazata fuq supposizzjonijiet ta' xi fatt li l-verita` tieghu tkun bla ebda dubju eskluza jew fuq is-supposizzjonijiet li ma jezistix xi fatt illi l-verita` tieghu tkun stabbilita pozittivament basta li f'kaz ta' wiehed u l-iehor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat u li jkun gie deciz bis-sentenza".

Ir-ritrattand isostni illi l-gudikant ikkommetta zball meta evalwa l-fatti li mbaghad inducewh biex jivvaluta skorrettement il-provi. Huwa jissostanzja dan billi jghid li mid-dokumenti esebiti l-art de quo fiha aktar kejl minn dak indikat mill-Qorti. Dan, skond ir-ritrattand, induca lill-Qorti tivvaluta l-materja minn ottika differenti minn dak li jirrizulta mill-kawza.

Issa mill-atti ta' l-ewwel istanza kif ukoll mill-korp innifsu ta' l-appell tar-ritrattand (fol 86) il-kwestjoni ta' kemm kejl kien fih ir-raba kien wiehed mill-punti kontestati (ara para 3 tar-rikors ta' l-appell). Apparti dan, fis-sentenza issa ritrattata jinghad testwalment ukoll illi l-kwistjoni ma kienetx taggira daqstant fuq il-kejl tar-raba affittat daqskemm fuq il-konfigurazzjoni taghha. Tant li f'dik is-sentenza jinghad li l-kiri kienet ta' 'corpus' u mhux 'ad mensuram'. Il-kejl ghalhekk ma kienx dak li ddetermina l-gudizzju tal-gudikant.

Dak sollevat mir-ritrattand ma jista' qatt ikun motiv ta' ritrattazzjoni taht dan is-subinciz.

"Si richiede che il fatto non abbia costituito un punto controverso fra le parti e deciso nella sentenza, poiche se le parti avessero trattato di quel punto di fatto come di mezzo od argomento di azione o di difesa e la impugnata sentenza contenesse menzione del punto controverso ed avesso accolto o rigettato quel mezzo od argomento non si potrebbe piu` ritenere che il fatto fosse passato immune da controversia ne che lo stesso non sia stato avvertito dal giudice" ("**Alessandro Gauci –vs- P.L. Costantino Fenech**", Appell Civili, 17 ta' Novembru 1920; "**Maria Concetta Vella –vs- Federico Galea noe**", Appell, 20 ta' Novembru 1998).

Ghal precizazzjoni tal-punt ta' dritt f'dan il-kuntest gie rilevat ukoll illi "non fornisce motivo di ritrattazione secondo la legge l'errore che si manifesta, o si crede esistere nei criteri e nei caratteri coi quali e` stato appreso dal giudicante, poiche l'apprezzamento e l'interpretazione del fatto costituiscono l'insindicabile convincimento del giudice: ("**Giuseppe Luigi Bonnici –vs- Dottore Carlo Galea Naudi**", Appell Civili, 3 ta' April 1922. Ara wkoll decizjonijiet fl-ismijiet "**Isidoro Agius –vs- Giuseppa Bugeja et**", Appell, 13 ta' Gunju 1995; "**Pio Vassallo –vs- Emanuel Chetcuti et**", Appell, 28 ta' Frar 1997 u "**Ganni Borg –vs- Paul Borg"**, Appell, 7 ta' April 1998.

L-izball irid ikun wiehed materjali. "Billi l-argumentazzjoni kontentuta fis-sentenza tindika li kieku l-Qorti m'ghamlitx dak l-izball xorta wahda kienet tasal ghall-istess decizjoni, dak l-izball m'ghandux ir-rekwiziti essenzjali, skond il-ligi, sabiex fuqu tkun ibbazata r-ritrattazzjoni tal-kawza" ("**L-Avukat Dr. Jose` Herrera noe et –vs- Tancred Tabone et noe et**", Appell, 15 ta' Marzu 1996).

C. **<u>Aggravju ai termini tas-subinciz (a)</u>**

L-ahhar aggravju addott mir-ritrattand jirrigwarda l-kaz prospettat fejn "is-sentenza tkun ittiehdet b'qerq ta' wahda mill-partijiet bi hsara ta' l-ohra".

Ghal dak li hu rigur procedurali strettament il-Qorti ma hijiex tenuta tinvestih gjaladarba tqajjem separatament mir-rikors promotur li ntroduca din il-kawza, u wara li l-atti kienu diga' maghluqa. B'danakollu anke hawn ir-ritrattand ma ghandux ragun fil-kontenzjoni tieghu.

Huwa jallega illi l-frodi kommess mir-ritrattata hu maghmul jikkonsisti filli din esebit pjanta tal-art in kwestjoni b'sinjali irqaq li jidhru li qed jaqsmu l-art. Dan bl-iskop li tipprova li tali qasma kienet ilha tezisti zmien twil. Biex jizmentixxi din il-prova r-ritrattand esebixxa pjanti u 'survey sheets'.

Issa fir-rigward jinsab precizat illi "la incorrettezza e la inesattezza di documenti prodotti in prova e formanti la basa di un giudizio non costituiscono la falsita` di quei

documenti pei fini della ritrattazione" ("**Dottor Filippo Niccolo` Buttigieg noe –vs- Angelo Grima**", Appell Kummercjali, 12 ta' Ottubru, 1931; "**Alfredo Mifsud –vs- Gaetano Azzopardi**", Prim'Awla, Qorti Civili, 10 ta' Gunju 1949). Dan il-bran jirrispondi tajjeb l-ilment tar-ritrattand.

Essenzjalment "il dolo da ingresso al rimedio di ritrattazzione solamento quando i raggiri usati da una delle parti sono stati tali che senza di essi l'altra parte non sarebbe stata condannata" ("**Giorgio Zonda –vs- Aristide Parthenis**", Qorti tal-Kummerc, 21 ta' Marzu 1894).

Il-qerq allura kellu jkun tali li jippriva lir-ritrattand mid-dritt li adegwament jiddefendi ruhu fil-kawza. Kellu allura jkun tali li qabel xejn ma setax jigi verifikat u kontrollat matul it-trattazzjoni taghha. Dan ghaliex tali verifika kellha ssir fiz-zmien proprju tal-process,u cioe` meta jkunu qeghdin jingabru l-provi. ("**John Cutajar –vs- George Cachia et**", Appell, 19 ta' Mejju 2000). "L'ommissione o la insufficienza di difesa non e` per alcuno una giusta causa di ritrattazzione" ("**Charles Portelli –vs- Giovanni Micallef**", Qorti Kummerc, 16 ta' Novembru 1933).

Ir-ritrattand seta' facilment ipproduca 'a tempo debito' d-dokumenti li issa ghogbu jesebixxi. Jekk dan ma ghamlux ma huwiex lecitu li issa johloq pretest biex jerga' jiftah il-kwestjoni. "E` intuitivo che sarebbe nel caso stato assia agevole alla domandante di ottenere … … l'informazione. E` cio basta per escludere la ritrattazzione cosi motivata" ("**Erminia vedove Desira nomine –vs- Angelo Grima**", Appell Civili, 16 ta' Dicembru 1929.

"Mhux koncepibbli allura il-qerq naxxenti mill-fatt u cirkostanza li kienu ghal kollox noti lill-persuna li suppost giet imqarrqa u li kienet konsapevoli taghhom. Jekk imbaghad dan il-qerq, skond ir-ritrattand, jirrisjedi fil-fatt li xi Qorti giet sgwidata, allura wkoll ma jistax jissussisti l-qerq fit-termini ta' dan is-subinciz ghaliex ir-ritrattand kellu kull opportunita` u facilita` li jgib dan il-fatt li minnu issa qed jillamenta a konjizzjoni tal-Qorti fil-mument opportun u

a tempo debito" – "**Ersilia Calleja et –vs- Franky Gambin**", Appell, 21 ta' Novembru 1997.

In bazi ghall-motivi kollha suesposti t-talba tar-ritrattand ghas-smiegh mill-gdid taht il-kapi minnu avvanzati qed tigi respinta, bl-ispejjez kontra tieghu.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

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