MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 20/1991/2

Catherine mart Joseph Caruana u l-istess Joseph Caruana ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Anna mart Carmelo Schembri u l-istess Carmelo Schembri ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Dan hu rikors ta' ritrattazzjoni li permezz tieghu l-intimati qed jitolbu s-smiegh mill-gdid tal-kawza deciza b'sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Marzu 2002.

Is-sentenza li issa qed tigi mpunjata tghid dan:-

“Il-Qorti,

PRELIMINARI

Ir-rikors promotorju

1. Illi b’rikors prezentat mir-rikorrenti dawn wara li ssottomettew illi (a) huma jikru gnien lill-intimata liema gnien jinsab fi Triq Burlangasa, Zurrieq, versu l-kera ta’ disa’ liri maltin (Lm9) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fid-29 ta’ Marzu, 1991; (b) li r-rikorrenti bi hsiebhom jibnu l-imsemmi gnien u in fatti nhargu l-permessi relattivi fuqha; (c) ghalhekk ir-rikorrenti talbu li jigu awtorizzati li jizgumbraw mill-gnien li jinsab fi Triq Burlangasa, iz-Zurrieq, u dan f’terminu li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u dan prevja li din l-istess Qorti tillikwida kwalunkwe kumpens li jista’ jkun dovut lilhom skond il-ligi;

Ir-risposta/Eccezzjonijiet ta’ l-intimati

2. Illi permezz ta’ risposta taghha l-intimata esponiet (a) illi dan il-Bord huwa inkompetenti “rationae materiae” stante li dan huwa “ex admissis” gnien; u (b) tirrizerva dwar il-permess;

Illi permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri l-intimati ulterjorment eccepew: (a) illi r-raba in kwistjoni fil-kawza odjerna huwa raba saqwi u ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda; (b) salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Is-sentenza appellata

3. (i) B’sentenza preliminari fuq l-ewwel eccezzjoni moghtija fil-5 ta’ Gunju, 1992, gie deciz li dan il-Bord ghandu l-kompetenza li jisma u jiddeciedi dan ir-rikors u cahad l-eccezzjoni preliminari pprezentata mill-intimati appellanti;

3 (ii) B’sentenza definittiva datata 24 ta’ Marzu, 2000, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba laqa t-talbiet tar-rikorrenti u kkundanna lill-intimati sabiex jizgumbraw mill-gnien fi Triq Burlangasa fiz-Zurrieq u dan sad-29 ta’ Settembru, 2000. Inoltre l-istess Bord ordna wkoll lill-istess rikorrenti sabiex ihallsu lill-intimati s-somma ta’ Lm479 bhala kumpens kif premess.

L-Appell ta’ l-intimati

4. Illi l-appellanti ntimati hassewhom aggravti bl-imsemmija sentenzi u minnhom interponew appell fuq l-aggravju li gej:-

“A. Fis-sentenza preliminari tal-5 ta’ Gunju, 1992, il-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati, cioe’ dik ta’ l-inkompetenza “rationae materie”, liema eccezzjoni kienet bbazata fuq il-fatt li dan kien gnien u mhux raba u dan ghaliex skond l-istess Bord l-intimati naqsu li jipproducu provi dwar dina l-ewwel eccezzjoni. L-intimati ma kellhom ghalfejn igibu ebda prova dwar dina l-ewwel eccezzjoni meta kienu l-istess rikorrenti fir-rikors promotorju taghhom li “ex admissis” ippremettew li huma jikru lill-intimati gnien li jinsab fi Triq Burlangasa, Zurrieq. Barra minn hekk anke il-periti teknici membri ta’ l-istess Bord fir-rapport taghhom ipprezentat fis-6 ta’ Marzu, 1992 (a fol 11) iddiskrivew minghajr ebda ekwivoku l-art mertu ta’ dina l-kawza bhala gnien. Ghalhekk galadarba rrizulta li huwa gnien u mhux raba, l-itimati ma kellhom ghalfejn igibu ebda prova ohra dwar l-ewwel eccezzjoni meta l-Bord stess tramite l-membri teknici tieghu qalu u ddikjaraw li dan huwa gnien. Izda minkejja dina l-affermazzjoni kemm mir-rikorrenti stess, kif ukoll mill-membri tal-Bord, ic-Chairman tal-Bord ippretenda li l-intimati jgibu l-provi dwar l-ewwel eccezzjoni meta ma kien hemm ebda kontestazzjoni min-naha tar-rikorrenti li huma krew, lill-intimati, gnien.

B. Ghalhekk l-ewwel Qorti qatt ma kellha tiddeciedi kontra l-inkompetenza taghha “rationae materie” u tkompli tisma’ l-kawza izda kellha tichad ir-rikors promotur tar-rikorrenti u dan precizament ghaliex il-kirja hija ta’ gnien u

mhux ta’ bicca ghalqa li allura ma jaqax taht il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba u dan skond Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

C. Barra minn dak li diga’ nghad fuq dan il-punt f’dan l-appell, l-appellanti rridu jissottolinejaw l-fatt importanti illi anke fis-sentenza ta’ l-24 ta’ Marzu, 2000, il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba dejjem jaghmel riferenza ghall-gnien u fl-ebda parti ta’ l-imsemmija sentenza ma tissemma’ raba. Dan ikompli jikkonferma t-tezi sostnuta mill-intimati illi huma jikru gnien u mhux ghalqa minghand ir-rikorrenti.

D. Illi anke ghar-rigward tal-permessi prodotti mir-rikorrenti huwa minnu li inizjalment ir-rikorrent Joseph Caruana kien ipprezenta kopji tal-permessi relattivi, liema permessi gew konfermati mir-rapprezentant ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar. Izda jigi umilment sottomess illi dawn il-kopji tal-permessi relattivi li kienu gew originarjament prezentati mir-rikorrenti kienu skadew u ghalhekk m’humiex aktar validi ai termini ta’ l-Att dwar l-Ippjanar. Tant li r-rikorrenti (a fol 78) ipprezentaw kopja tal-permessi li suppost kienu juru li dawn gew imgedda u ghalhekk kienu validi fid-data tas-sentenza. Izda jigi umilment notat illi d-dokument (jew ahjar kopja taghhom) li gie ipprezentat (a fol 78) huwa biss kopja minghajr ebda firma (u allura m’huwiex legalment validu) u jidher ukoll li ghandu xi pagni ohra nieqsa. Ghalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx tiddeciedi fuq it-tieni premessa tar-rikors promotorju peress li l-permessi relattivi kienu skadew ghall-bini ma kienx ghad baqaghlhom validita’ legali ai termini ta’ l-Att Dwar l-Ippjanar peress li dawn kienu skadew.

E. Dwar l-ammont ta’ kumpens dovut lill-intimati, l-appellanti umilment jissottomettu illi ma jaqblux ma’ l-ammont kif kkalkulat mill-membri teknici tal-Bord u dan ghaliex jidher li l-kalkoli ma sarux ai termini ta’ l-Artikolu 4 sub-inciz (5) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta ghaliex l-ammont likwidat ma jiehux in konsiderazzjoni l-benefikati li saru mill-intimati fil-gien, u lanqas ma giex konsidrat il-valur tal-prodott migbur mill-intimati;

F. Issa ghar-rigward ta’ jekk ir-raba hijiex saqwi jew le l-esponenti ghal grazzja ta’ l-argument izda minghajr ma jirrinunzjaw ghall-kwistjoni dwar li effettivament dan huwa gnien u mhux ghalqa huma jixtiequ fl-ewwel lok jirrilevaw illi fis-sentenza taghha l-Ewwel Qorti accettat it-tezi ta’ l-intimati” li tezisti tali hazna ta’ ilma li tissodisfa wiehed miz-zewg kondizzjonijiet sabiex raba jigi konsiderat bhala saqwi” (pagna 4 tas-sentenza fil-Prim Istanza) izda mbaghad qal li galadarba ma kienx hemm sistema ta’ kanali jew ta’ xi tip ta’ irrigazzjoni ohra ta’ natura permanenti allura ma tistax tikkonsidra l-gnien bhala li huwa waqwi;

G. Dwar dina l-ahhar konsiderazzjoni wiehed irid izomm quddiem ghajnejh il-fatt illi fl-ewwel lok illum is-sistema ta’ kanali li wiehed kien imdorri jara fir-raba saqwi qieghed kull ma jmur jonqos u dan minhabba diversi fatturi li m’huwiex il-lok li joqghodu jigu elenkati. Izda huwa fatt maghruf illi minflok dina s-sistema antikwata li verament kienet wahda permanenti u mhux efficjenti llum wiehed qieghed isib dak li huwa maghruf bhala sistema ta’ drip irrigation. Dina t-tip ta’ sistema li tuza kwalita’ ta’ pajpijiet ma tistax tigi kkonsidrata bhala wahda permanenti ghaliex tista’ titnehha ghal kollox jekk ikun hemm il-htiega. Tista’ tinbidel u tigi vvarjata l-konfigurazzjoni taghha abbazi ta’ fatturi varji bhal per ezampju n-natura tal-prodott, l-ammont ta’ xita li tkun ghamlet matul perjodu partikolari, it-temperatura f’perjodu differenti ecc. Minkejja dan it-tibdil kollu, fejn f’dawk l-ghelieqi hemm dina t-tip ta’ sistema, xorta wahda huma konsidrati bhala saqwi. Ir-raguni bazika wara dan huwa ghaliex galadarba hemm hazna adekwata ta’ ilma li biha l-ucuh ta’ l-ghelieqi jkunu jistghu jissaqqu matul is-sena kollha anke fix-xhur tas-sajf, allura dawk l-ghelieqi huma kkonsidrati bhala saqsi. Jigifieri l-punt fundamentali huwa l-hazna adekwata ta’ ilma ghal dik l-ghalqa, <u>fil-kaz odjern gnien</u>, partikolari u mhux is-sistema kif tissaqqa l-art saqwija.

H. L-appellanti wkoll iridu jissottomettu illi anke fir-rigward tas-sistema antika tal-kanali kienet tintuza sistema

ta' raded jew anke pajpijiet sabiex jitwassal l-ilma fuq il-prodott kollu peress li l-kanali kienu jkunu mal-hitan ta' l-ghelieqi. Dina s-sistema sekondarja jew komplimentari ma kienetx wahda permanenti ghaliex kienet ukoll tinbidel skond fejn ikun mizrugh l-prodott u ta' x'tip kien.

I. Dan kollu qieghed jigi umilment sottomess sabiex wiehed jipprova jitfa' aktar dwal fuq xi tfisser sistema permanenti ta' irrigazzjoni li ghandha tigi konstatata bhala jekk hemmx hazna adegwata ta' ilma u jekk il-wicc kollu qieghedx jigi msaqqi adegwatament anke fix-xhur tas-sajf meta jkun hemm l-aktar htiega. Dwar dan xehdet l-intimata li qalet illi huma juzaw sistema ta' pajpijiet halli jsaqqu s-sena kollha anke fis-sajf u dana ghaliex huma handhom hazna adegwata ta' ilma li tizboq il-htigijiet li kellha fil-gnien. Tant li l-espert tekniku mahtur mill-ewwel Qorti qal li meta mar jaghmel l-access sab li hemm il-bjar kif ukoll il-giebja kellhom ammont sostanzjali ta' ilma minkejja li kien fix-xhur tas-sajf. Il-gurisprudenza nostrana kostantement evolviet dan il-principju u filwaqt li sa ftit ta' snin ilu l-interpretazzjoni tal-kelma "saqwi" kienet wahda restrittiva. Dina l-istess Qorti diversament presjeduta f'sentenza moghtija fl-14 ta' Gunju, 1996, kienet skartt dina t-tezi precedenti u qalet illi ma taqbilx mas-sottomissjoni li ghandha tapplika interpretazzjoni restrittiva "..........Ghall-kuntrarju hi (b'riferenza ghall-Qorti stess) u ghandha taghmel apprezzament oggettiv u rejalistiku tal-kapacita' u potenzjal tar-raba, tad-destinazzjoni u tal-ftehim tal-kiri..."

Ghaldaqstant l-appelanti talbu illi dina l-Qorti joghgobha: (1) tirrevoka s-sentenza preliminarja moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fil-5 ta' Gunju, 1992; (2) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza moghtija mkill-istess Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fl-24 t'a Marzu, 2000, fejn gie kkonfermat illi l-gnien in kwistjoni kellu hazna adegwata ta' ilma li tissodisfa l-kriterju sabiex il-gnien jigi konsidrat bhala saqwi; u (3) irrevoka l-kumplament ta' l-istess sentenza definittiva ta' l-24 ta' Marzu, 2000, billi tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati u tichad l-premessi tar-rikorrenti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

Ir-risposta ta' l-Appell ta' Catherine Caruana

5. L-appellati wiegbu hekk:

"Illi s-sentenzi appellati huma gusti u jimmeritaw li jigu konfermati in toto.

Illi fl-ewwel lok u ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ratione materiae, huwa ben accettat illi gnien jinkwadra ruhu fil-kompetenza ezercitata mill-Bord dwar Kontroll tal-Kiri tar-Raba. It-tifsira ta' "raba" fil-Kap 199 tal-ligijiet ta' Malta hija wiesgha bizzejjed li ma ghandha thalli ebda dubbju dwar dan. In oltre l-esponenti jaghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "Maggur Peter Manduca vs Imhallef W. Harding" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fejn "gnien" gie ritenut li jaqa' fil-kompetenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba".

Illi ghal dak li jirrigwarda l-aggravju li qed jigi sollevat mill-kontro pareti dwar il-hrug tal-permessi, l-esponent jirrimarka illi din il-prova saret b'mod sodisfacenti. Mhux talli gew esebiti l-permessi in kwistjoni izda xehed rapprezentant ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kkofnerma l-hrug ta' l-istess permessi. Fil-mori tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti l-istess permessi gew imgedda u prova ta' dan saret ukoll. Jekk issa fil-mori ta' dan l-appell jinhtieg li jergghu jigu mgedda l-permessi, dan jista' jsir facilment; l-esponent ma thossx illi ghandha tigi penalizzata u l-prova f'dan ir-rigward ghandha b'xi mod tigi skartata minhabba t-tul ta' dawn il-proceduri kif donnu qed jigi suggerit mill-intimata.

Illi dwar l-aggravju l-iehor u cioe' li l-gnien in kwistjoni ghandu jitqies bhala wiehed saqwi, huwa ben accettat illi fil-ligi taghna ma hemmx tifsira ta' x'inhu raba saqwi u tali tifsira thalliet fid-diskrezzjoni tal-gjudikant. Il-gurisprudenza taghna adoperat tista' tghid dejjem l-istess kriterju u cioe' jekk raba huwiex saqwi jew le jiddependi mill-kapacita' ta' gwiebi jew ilqugh ohta ta' ilma li jkunu jezistu fir-raba u fuq dan imxew dejjem fuq l-opinjoni ta' esperti teknici.

Issa f'dan il-kaz u kif kostatat mill-espert tekniku mqabbad mill-ewwel Qorti, filwaqt li rrizulta illi fil-fnien in kwistjoni hemm zewgt ibjar, ma irrizultax illi tezisti sistema ta' irrigazzjoni ohra ta' natura permanenti sabiex tkun tista' tintuza ghad-distribuzzjoni ta' l-ilma mill-imsemmija bjar u giebja. Fic-cirkostanzi s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hija msejsa fuq kriterji konsistenti fil-gurisprudenza taghna u l-esponent ma jara ebda raguni ghaliex din il-Qorti ghandha tiddisturba d-decizjoni tal-Bord.

Is-sentenza ta' din il-Qorti

6. Ikkunsidrat li l-ewwel aggravju huwa dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza ratione materiae, respinta in linea preliminarja da parti tal-Bord, u li dwarha l-appellanti eccipjenti ghadhom isostnu li l-Bord qatt ma kellu jiddeciedi b'dan il-mod izda kellu invece jilqaghha "ghaliex il-kirja hija ta' gnien u mhux ta' bicca ghalqa li allura ma jaqax taht il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba u dan skond Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta".

7. Illi dwar dan l-aggravju, u dan kif gie sottomess mill-kontroparti appellata, din il-materja gja kienet giet indagata u approfondita mill-Qrati taghna u fosthom il-kaz klassiku fl-ismijiet "Manduca vs Harding" deciza minn din il-Qorti, kif dakinhar diversament presjeduta, moghtija fit-13 ta' Gunju, 1995 u li fiha inter alia gie ritenut li:

"Il-kondizzjonijiet ta' kirja ta' "gnien" ma humiex regolati bil-provvedimenti tal-Kap 69, u li l-kirja m'hijiex wahda protetta imma li tali kirja hi regolata bil-provvedimenti tal-Kodici Civili".

Apparti l-fattispecje ta' dak il-kaz, li hu kemmxejn divers minn dak in ezami, dik il-Qorti tenniet "li dawn il-Qrati kostantement u konsistentement eskludew il-gonna mill-protezzjoni tal-ligi specjali dwar it-tigdid ta' kiri ta' proprjeta' urbana".

Illi dejjem ghall-fini ta' dan l-aggravju dwar inkompetenza o meno, il-punt pertinenti li jemergi mis-sentenza

surreferita u mill-gurisprudenza fiha citata hu li l-kelma "gnien" tfisser "bicca art destinata ghall-koltivazzjoni ta' fjuri u sigar tal-frott". L-element ta' distinzjoni m'huwiex il-kelma "gnien" per se', kif pretiz mill-appellanti. Dak li jaghzel "gnien" minn "raba" huma l-fatturi cirkostanzjali. Hekk jinghad fl-imsemmija sentenza "illi gnien f'nofs tas-Sliema, interkjuz go u mad-dar residenzjali tat-tip ta' hajja urbana hadd ma jsejjahlu raba".

8. Ikkunsidrat ir-relazzjoni peritali maghmula miz-zewg periti teknici tal-Bord (fol 11 tal-process) fejn l-ambjent de quo gie hemm deskritt bhala "li fih kamra li kien fiha tigieg tal-bajd u zewg kmamar zghar hafna li kien fihom il-fniek. Il-fnien fil-fatt jikkonsisti f'bictejn u fih zewg griewbi. Kien hemm diversi sigar tal-frott kbar........." Il-fond jinsab fiz-Zurrieq. Dak li jemergi hu li hawn si tratta ta' fond rurali konsistenti principalment f'bicca raba bis-sigar fiha b'numru ta' sigar tal-frott. Kjarament dan hu fond mhux urban imma rurali. Kwindi mhux kaz ta' inkompetenza ratione materiae. L-ewwel aggravju qed jigi respint ghaliex hu wiehed infondat fil-fatt u fid-dritt. Jigi hawn rilevat ukoll illi aspett ta' tali importanza ma jigix semplicement determinat ghax wiehed juza l-kelma "gnien" minflok "raba".

9. It-tieni aggravju ta' l-intimati hu li l-permessi tal-bini relativi kienu lahqu skadew u ghalhekk ma baqghux aktar validi. Dan l-aggravju huwa wiehed fjakk hafna. M'hemmx dubbju li permesi validi mill-awtoritajiet kompetenti hargu tabilhaqq. Is-semplici fatt li kultant zmien dawn iridu jigu mgedda, b'daqstant ma jfissirx li t-talba originali fuq zvilupp tar-raba, u kwantu din giet ikkunsidrata li saret wahda fabbrikabbli allura ma baqghetx aktar talba valida.

10. Aggravju iehor huwa dwar jekk dan ir-raba deskritt bhala "gnien" huwiex wiehed saqwi jew le. L-appellanti jsostnu li dan huwa raba saqwi u li minkejja li huwa priv minn sistema ta' irrigazzjoni permanenti, din facilment tista' issir b'mezzi moderni.

F'dan ir-rigward din il-Qorti ezaminat qabel xejn dak li gie ritenut mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba. Wara li qies x'jghid l-artikolu 4 (2) tal-Kap 199 u l-provi, irritjena hekk il-Bord, jigifieri li:

"Ma hemm ebda dubbju li fl-istess gnien tezisti tali hazna (ta' ilma), liema fatt jirrizulta miz-zewgt ibjar u giebja fl-istess fond. Pero' in rigward it-tieni kondizzjoni, l-istess intimata xehdet li ma hemm ebda sistema ta' kanali jew ta' xi tip ta' irrigazzjoni ohra ta' natura permanenti sabiex tkun tista' tintuza ghad-distribuzzjoni ta' l-ilma mill-imsemmija bjar u giebja".

Hija prassi ta' din il-Qorti ta' Appell li ma tiddisturbax leggerment l-evalwazzjoni tal-provi ta' fatt hekk maghmula mill-ewwel Qorti jew Tribunal li tkun jekk mhux ghal xi raguni serja jew gravi li tiddetta xort'ohra. Minbarra din il-konsiderazzjoni generika, jibqa' l-fatt li ma jistax jinghad li fil-lok hemm tassew sistema permanenti ta' irrigazzjoni - ara wkoll sentenza "Attard vs Mercieca", Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, deciza fid-9 ta' Jannar, 1994). Di fatti mir-relazzjoni tal-perit arkitett, AIC Alan Saliba jirrizulta li ghalkemm jezistu zewgt ibjar u giebja, u dawn kienu bl-ilma - pero' l-ilma kien jingabar biss minn sprall imqieghed fi triq principali. Dan jaghti ghal zewg kanali, wiehed ghal go sqaq biswit il-gnien u l-iehor ghall-gnien "liema kanal jidher li huwa <u>l-uniku</u> sors ta' ilma". Kanali ohrajn fil-gnien m'hemmx. <u>Ma jistax jitqies li kien jezisti xi sistema ta' irrigazzjoni permanenti ghall-fini ta' distribuzzjoni ta' l-ilma mill-imsemmija bjar</u>. Ghalhekk dak li gie ritenut mill-Bord kienet kostatazzjoni korretta. L-intimati naqset li tforni provi sufficjenti li l-irrigazzjoni kienet wahda fuq bazi permanenti. Lanqas mezzi moderni alternattivi ma jista' jinghad li kien hemm fil-gnien. Ghalhekk dana l-aggravju wkoll qed jigi michud.

11. Fl-ahhharnett, l-appellanti kkontestaw il-<u>quantum</u> likwidat mill-membri teknici ghall-fini ta' kumpens. Jissottomettu li l-ammont hekk likwidat "ma jiehux in konsiderazzjoni l-benefikati li saru mill-intimati fil-gnien, u lanqas ma gie konsidrat il-valur tal-prodott migbur mill-intimati". Il-Qorti qieset f'dan ir-rigward ir-relazzjoni peritali

ulterjuri tal-membri teknici (ara fol 79 tal-process). Il-kumpens dovut, skond ir-relaturi, kien ta' Lm479. Sfortunatament, ir-relazzjoni hija xotta hafna f'dak li hu dettal elaborattiv. Ma hemm xejn x'juri kif din ic-cifra waslu ghaliha. Hemm elenkati invece s-sigar kollha pero' hemm ukoll riferenza ghall-frott, hxejjex u fjuri li jitkabbru hemm. Wiehed ghalhekk ghandu jipprezumi li l-periti teknici qiesu dan il-fattur ukoll fil-kumpens likwidat minnhom ghalkemm ma jirrizulta xejn ipprecizat. Wiehed kien jistenna li darba li l-intimata ma eskutewx il-periti u fin-nota taghhom ta' sottomissjonijiet ma specifikaw xejn ulterjorment in kontestazzjoni, allura ftit seta' l-Bord imur oltre dak li hemm f'din ir-relazzjoni peritali. L-istess fil-kaz tal-benefikati li allegatament maghmula mill-intimati. Din il-Qorti ezaminat sew ir-relazzjonijiet kollha u ma rrizultalhiex li minbarra z-zewgt ibjar u giebja (li prezumibbilment kienu jezistu gja) u s-sigar (li gew ikkunsidrati fir-relazzjoni peritali) kien hemm benefikati ohrajn. Illi ghalhekk dana l-aggravju wkoll qed jigi respint.

Illi ghalhekk l-ebda wiehed mill-aggravji ma jirrizulta li huwa fondat, la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma <u>in toto</u> s-sentenza appellata moghtija mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fl-24 ta’ Marzu, 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi, <u>tichad</u> l-appell ta’ l-intimati appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom u tipprefiggilhom terminu perentorju ta’ tlett (3) xhur mil-lum ghall-fini ta’ zgumbrament mill-gnien li jinsab fi Triq Burlangasa, Zurrieq.”

Ir-ragunijiet avvanzati mir-ritrattandi jaqghu fit-termini tas-subincizi (e) u (l) tal-Artikolu 811 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili.

Huma jissottomettu illi l-Qorti naqset ghax applikat il-ligi li ma kellhiex tapplika ghal kaz in kwestjoni. Jghidu a propositu illi l-Qorti naqset tosserva li l-fond si trattava ta’

gnien u allura in kwantu tali ma kienx jaqa' fil-parametri tal-Kap 199.

Isostnu, imbaghad, illi l-Qorti naqset tirrileva illi, skond it-termini ta' l-Artikolu 13 tal-Kap 199, ir-rikors promotur kellu jigi prezentat almenu tliet (3) xhur qabel l-iskadenza tal-kirja. Ergo, dan igib in-nullita` tal-proceduri ai termini ta' l-artiklu 811 (l) tal-Kap 12.

Il-Qorti taghmel qabel xejn dawn l-osservazzjonijiet preliminari:-

(1) Jidher ovvju, kif del resto jippreciza l-istess rikors tar-ritrattandi, illi t-talba taghhom ghar-revoka tas-sentenza u smiegh mill-gdid tal-kawza giet imfassla fl-ahhar mument, proprju fl-agonija tal-eghluq tat-terminu statutorju ghall-ispirar tal-proposizzjoni taghha. Dan qed jigi rilevat in kwantu jirrizultalha illi l-istess rikors gie konfezzjonat bil-ghaggla, b'mod konfuz u nieqes mis-serjeta` dovuta f'dawk li huma motivazzjonijiet li jiggustifikaw l-attenzjoni xierqa tal-Qorti.

(2) Jidher ukoll illi r-ritrattandi donnhom jippretendu illi din il-Qorti ta' Kassazzjoni ghandha tokkupa ruhha minn materji li huma stess qatt ma ressqu ghall-attenzjoni la tal-Bord adit u wisq anqas fl-istadju ta' l-appell mid-decizjoni tieghu. Ma jkunx inapproprijat li jigi sottolinejat illi l-Qorti ta' l-Appell li ppronunzjat is-sentenza li taghha issa qed tintalab ir-revoka hi qorti ta' revizjoni u ma kienx mistenni li din tindaga f'materja li r-ritrattandi ma ssollevawx, ammenokke non si trattava minn kwestjoni ta' ordni pubbliku, li ma jidherx li kien hekk il-kaz. Wiehed jistenna li l-parti tikkompleta u tezawrixxi l-provi jew l-eccezzjonijiet taghha quddiem it-tribunal adit billi ma ghandu jigi qatt pretiz illi Qorti tat-tieni istanza ssir qorti tal-ewwel grad. Multo magis, dan ma ghandux issa jigi aspettat mill-Qorti adita biex tirritratta l-kaz.

(3) Kif intqal bosta drabi ohra, "m'hemmx ghalfejn li din il-Qorti tenfasizza li r-rimedju ta' ritrattazzjoni hu wiehed straordinarju in kwantu jikkostitwixxi deroga tal-principju li sentenza li saret 'res judicata' ghandha forza ta' ligi bejn il-kontendenti. Kien ghalhekk li rimedju ta' din ix-xorta kellu jigi interpretat b'mod restrittiv u ma setghax jigi

nvokat jekk mhux fil-kazijiet specifici elenkati fil-ligi – "**Vincenza Mifsud et –vs- John Mary Grech**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999. "Inoltre l-ligi timponi certi kondizzjonijiet ghall-ezercizzju ta' l-istess rimedju li wiehed hu mistenni li josservahom skrupolozament" – "**Leonard Muscat et –vs- Onor. Prim Ministru et**", Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Lulju 2000.

Dan premess, il-Qorti ssib illi l-aggravju tar-ritrattandi, in kwantu bazat fuq is-subinciz (e) tal-artikolu 811 huwa ghal kollox proceduralment irritwali.

L-artikolu 816 jimponi fuq ir-ritrattand li jkun qieghed jadduci raguni bazata fuq applikazzjoni hazina tal-ligi "illi ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata". Fl-ebda parti mill-aggravju tieghu bazat fuq dan is-subinciz l-intimati ritrattandi ma jissodisfaw dan ir-rekwizit tal-ligi, u li kienu fid-dmir li josservaw. Fuq hekk biss dan l-aggravju jisthoqqlu li jigi skartat. Ara f'dan is-sens decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Borg et –vs- Carmela armla ta' Joseph Muscat et**", Appell, 30 ta' Marzu 2001.

Apparti dan pero` l-istess aggravju hu destinat li jfalli wkoll in bazi ghal dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(i) "La Corte in un giudizio di ritrattazione non puo entrare, come nel caso di un regolare appello, ad esaminare se il fatto come stabilito dalla Corte sia erroneo o meno; ma per vedere se vi sia mala applicazione di legge deve prendersi per unica base il fatto come stabilito dalla Corte nella sentenza impugnata." (**Vol XXVII pI p430**)

(ii) Fuq l-insenjament tal-Mattirolo (Trattato di Diritto Giudiziario Civile, Vol IV para 1042) gie rimarkat illi "e` ormai pacificamente ammesso dagli scrittori e dalla giurisprudenza che i giudizi di mera interpretazione di un fatto dubbio o contraverso, ossia i giudizi coi quali il Magistrato, dato il tenore di un atto, interpreta la volonta dubbia ed oscura dei contraenti sono giudizi sovrani del Magistrato che statuisce sul merito, incensurabili in cassazione" – "**Vol XXVI pI p903**).

(iii) Biex jinghad kollox, imbaghad, ma jidherx li l-interpretazzjoni li ghamlet din il-Qorti fis-sentenza ritrattata huwa zbaljat. Hi ikkostat fuq il-bazi tal-verifika tal-membri teknici tal-Bord illi l-gnien konsistenti f'bicca raba bis-sigar fiha kellu jitqies fond rurali. Tali interpretazzjoni hi sostenuta wkoll mill-gurisprudenza. Hekk insibu fid-decizjoni a **Vol XXXI pI p741** illi "f'kaz ta' gnien, jekk dan ma jkunx accessorju ghal fond urban huma applikabbi d-disposizzjonijiet relativi ghall-fondi rustici". Mid-deskrizzjoni tal-fond "trattasi di una locazione avente come principale oggetto la coltivazione dell'immobile" (**Vol XXVI pI p304**). Ergo il-materja kienet ta' kompetenza tal-Bord adit.

Ir-ritrattazzjoni intalbet ukoll fit-termini tas-subinciz (l) ta' l-Artikolu 811. Dan jaghti lok ghas-smiegh mill-gdid tal-kawza fil-kaz fejn is-sentenza ritrattanda kienet l-effett ta' zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza.

Dan is-subinciz (l) jiddistingwi ruhu mis-subinciz (e) billi mentri f'dan tal-ahhar hi prevvista r-ritrattazzjoni fuq zball ta' <u>ligi</u> f'tal-ewwel si tratta ta' raguni bazata fuq zball ta' <u>fatt</u>. Iz-zewg subincizi huma redatti, tista' tghid, bl-istess lokuzzjoni u jimponu l-istess restrizzjonijiet fl-applikazzjoni taghhom biex jigi assigurat li r-rimedju straordinarju tar-ritrattazzjoni jkun tabilhaqq wiehed ta' natura eccezzjonali u li dan ma jigix abbuzat biex jipprovdi forma ta' qorti ohra ta' revizjoni. ("**Fedele Dalli –vs- Coronato Sare`**", Appell, 20 ta' Frar 1996).

Issa kif jinghad f'din l-ahhar citata sentenza, "irid jinzamm ferm illi r-rimedju ta' ritrattazzjoni jirreferi f'dan il-kaz ghal procedura fl-istadju ta' l-appell u huwa f'dan l-istadju li ghandu jigi identifikat l-izball ta' fatt li allegatament jaghti lok ghal dan ir-rimedju."

Kif rilevat fid-decizjonijiet a **Vol XXIV pI p609** u **Vol XXVII pI p433**, "l'errore di fatto perche possa aprire l'adito alla ritrattazione deve risultare dagli atti e dei documenti della causa, e deve essere un errore materiale, intuitivo, risultante dal semplice confronto delle dichiarazioni della sentenza cogli atti e coi documenti e non relativo ai criteri

o caretteri coi quali il fatto e` stato appreso dal giudicante … … L'errore di fatto deve inoltre trovarsi in rapporto di casualita` colla decisione, ed e` necessario che il fatto non abbia formato un punto contraverso e deciso colla sentenza impugnata".

Kif taraha din il-Qorti zball konsimili, kif rikjest mil-ligi, u kif definit u interpretat fid-dottrina u l-gurisprudenza, mhux ravvizat fil-fattispecie ta' dan il-kaz. Ibda biex il-Qorti ma tarax illi dak lamentat minnu jitratta minn "zball ta' fatt materjali" izda se mai, u in pessima ipotesi, minn nuqqas ta' indoli procedurali rigwardanti l-proponiment tal-azzjoni. Nuqqas li r-ritrattandi stess naqsu li jirravizaw f'kull stadju tal-prcediment, u hallew anzi li jibqghu jsiru attijiet ohra wara, kompriz l-appell taghhom, minghajr ma eccipew ebda nullita`. Tajjeb li jigi mfakkar is-subinciz (2) tal-Artikolu 789 tal-Kap 12 li jghid li "l-eccezzjoni tan-nullita` ta' att, taht paragrafu (c) tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu – li jghodd ghal kaz hawn ipotezzat – ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullita`". Kull kumment iehor, trattandosi ta' materja ta' ritrattazzjoni, ikun zejjed u superfluwu.

Forsi jista' jinghad biss kemm kienet ghaqlija l-osservazzjoni tal-Qorti riportata a **Vol XXVIII pIII p1238** fejn irriteniet illi "l'ommissione o l'insufficienza di difesa non e` per alcuno una giusta causa di ritrattazione".

Ghal dawn il-motivi u in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula, ir-rikors ghar-ritrattazzjoni qed jigi michud, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti ritrattandi.

< Sentenza Finali >

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