MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 2177/1998/1

Philip Amato Gauci, Marie Therese mart il-Brigadier Arthur Gera u Giovanna mart Anthony

vs

Angelo Agius

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Jannar 2003 din il-Qorti ppronunzjat is-segwenti decizjoni:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-10 ta' Novembru, 1998 li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, jizgombra l-ambjenti kollha tal-porzjoni ta' art gewwa l-limiti ta' l-Mgarr, maghrufa

bhala “Xghara ta’ Rghad”, cioe ta’ dik il-parti diviza ta’ l-imsemmija porzjoni ta’ art li tappartjeni lill-atturi u li jigi definittivament inibit milli jaccedi ghal/jew jaghmel uzu mill-istess porzjoni ta’ art jew ambjenti taghha u dana billi l-istess konvenut qed jokkupa u jaccedi ghall-imsemmija porzjoni ta’ art u/jew certi ambjenti taghha minghajr ebda titolu fil-ligi u minghajr il-kunsens anzi nonostante l-opposizzjoni espressa tal-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa fl-ewwel lok li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art meritu tal-kawza u li fit-tieni lok u fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi fuq dik l-art.

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) tat-19 ta’ Dicembru 2001 li, filwaqt li irrespingiet l-eccezzjonijiet tal-konvenut laqghet it-talbiet attrici u ordnat lil Angelo Agius jizgombra l-porzjoni art maghrufa bhala Xghara ta’ Rghad fil-limiti ta’ l-Mgarr, fi zmien xahar mid-data tas-sentenza bl-ispejjes u dana wara li kkunsidrat:-

1. illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-porzjoni art meritu ta’ dawn il-proceduri;

2. illi l-konvenut jirrizulta li kien fil-proprjeta’ de quo pero’ ma jirrizultax li pprova xi forma ta’ titolu fir-rigward;

3. illi l-porzjoni art meritu ta’ din il-procedura gie debitament indentifikat mill-perit tekniku innominat ghal dan il-ghan.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Angelo Agius u r-risposta tal-atturi appellati.

Ikkunsidrat:-

Illi qabel xejn ghandu jinghad li ma hemmx kontestazzjoni dwar it-titolu ta’ proprjeta’ ta’ l-atturi fuq l-art meritu tal-kawza. Dan it-titolu infatti jirrizulta ampjament mill-kuntratt ta’ divizjoni tat-18 ta’ Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar

Joseph Henry Saydon li jinsab ezebit a fol 12 sa 20 tal-process.

L-aggravju tal-konvenut appellant huwa marbut mac-cahda tat-tieni eccezzjoni tieghu. F’dan ir-rigward qed jigi ssottomess li, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, huwa ghandu titolu fuq l-art in kwistjoni u li mill-provi prodotti din l-allegazzjoni giet ppruvata. Jsegwi, skond l-appellant, li gialadarba jirrizulta titolu favur tieghu t-talba bazata fuq l-assenza ta’ titolu ma tistax tirnexxi billi wkoll l-ewwel Qorti ma kienetx aktar kompetenti tiehu konjizzjoni tad-domandi attrici nkwantu dik il-Qorti kienet tkun inkompetenti *ratione materiae.*

L-atturi appellati jsostnu li l-allegazzjoni tal-konvenut u cioe dik dwar l-ezistenza ta’ titolu hija allegazzjoni ta’ fatt li jrid jigi ppruvat mill-istess konvenut. Gie sottomess li din il-prova ma saritx billi mill-atti jidher li jonqos il-ftehim dwar l-oggett, jonqos ftehim dwar il-kera u finalment ma jirrizultax ftehim dwar il-kiri.

Is-sottomissjoni tal-konvenut appellant hija marbuta ma dak li jipprovdi l-Att dwar it-Tigdied tal-Kiri ta’ Raba hemm insibu fl-artikolu (4), li huwa il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ kostitwit in forza tal-artikolu 5 tal-istess Att, li huwa kompetenti li jiehu konjizzjoni ta’ kull talba ghar-ripreza tal-pussess ta’ xi raba’, salv ftehim kuntrarju li jintlahaq bejn is-sid u l-kerrej, u fost cirkostanzi ohra din it-talba tintlaqa’ jekk “*ir-raba’ jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita’ minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta’ l-istess raba’ jew membru tal-familja*”.

Il-proceduri odjerni gew istitwiti mhux kontra l-inkwilin u cioe Evelyn Micallef, minhabba xi sullokazzjoni allegata, izda kontra l-persuna li qed tokkupa l-art in kwistjoni fejn qed jinghad li din qed izomm din l-art minghajr titolu. Ghalhekk sabiex l-eccezzjoni tal-konvenut appellat tirnexxi jispetta lilu li jipprova li huwa ghandu titolu validu ta’ lokazzjoni biex ikun jista’ jgawdi mill-beneficcji moghtija lill-kerrej a termini ta’ l-Att Dwar it-Tigdid ta’ Kiri tar-Raba’ inkluz ir-rikors lill-Bord. (ara f’dan is-sens Salvatore

Vassallo vs Felic Cutajar deciza 30 ta' Jannar 1948 Prof Dr. E. Ganado).

Issa l-konvenut appellant qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq zewg binarji. Dik li tirrizulta mill-fatt li huwa kien dahal fi ftehim ma' Giuseppi Micallef, awtur ta' Evelyn, inkwilin ta' art in kwistjoni, u dana billi ottjena l-permess minghandu biex jidhol fir-raba' u hemm jpoggi xi hadid u anke, skond ma jghid l-istess konvenut, biex jahdem l-istess raba'. Sussidjarjament l-istess konvenut qed jallacca d-dritt tieghu ghall-art minhabba allegata accettazzjoni ta' dan l-istat ta' fatt da parti ta' sid il-kera. Fiz-zewg cirkostanzi fil-fehma ta' din il-Qorti l-konvenut appellant ma jistax jivvanta ebda dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti.

L-allegata sullokazzjoni bejn Micallef u Agius certament saret ad insaputa u kontra l-volonta' ta' sid il-kera li ma kienetx konxja ta' dak li sar u sahansitra meta saret taf b'dan interpellat lill-istess konvenut appellant sabiex jizgombra mill-art *de quo* billi kien qed jokkupa l-istess bla titolu u minghajr il-kunsens taghha (Dok PS1 fol 69 tal-process). Infatti l-istess konvenut appellant qatt ma allega li dan l-arrangament ma Micallef kien sehh bil-kunsens tas-sid.

Fir-rigward ta' l-allegat rikonoxximent tieghu minn sid il-kera qua kerrej, il-konvenut appellant jaghmel referenza ghall-korrispondenza li ghaddiet bejnu u s-sinjurina Testaferrata Bonici li tinsab ezebita a fol 33 sa 36 tal-process. Minn ezami ta' din il-korrispondenza jirrizulta li fil-15 ta' Dicembru 1977 Angelo Agius filwaqt li ghamel referenza ghall-kirja favur Joseph Micallef tal-art mertu tal-kawza, offra li johodha huwa stess bil-kera ta' LM20 fis-sena, billi allega li dan Joseph Micallef kien dispost li jirrinunzja ghall-kirja ezistenti favurih. Ir-risposta ta' Maria Testaferrata Bonici tal-24 ta' Jannar 1978 ma tammontax ghall-accettazzjoni izda jidher li l-mittenti qaltlu biss li kienet ser tikkunsidra t-talba tieghu wara li tivverifika l-fatti kollha u tiktiblu aktar tard. Ghal din l-ittra ma kienx hemm segwitu hlief tnax-il sena wara meta l-istess Maria Testaferrata Bonici talbet lill-konvenut appellant biex jibda

jhallas l-kera lilha u dana wara li infurmatu li kienet kitbet lil Evelyn Micallef. Din l-ittra wiehed jista' forsi jikkunsidraha bhala accettazzjoni biss hemm zewg fatturi li jimmilitaw kontra dan.

Fl-ewwel lok ma jirrizultax li l-kirja favur Evelyn Micallef giet legalment terminata, tant hu hekk li, skond l-ircevuti tal-hlas ta' kera ezebiti mill-istess konvenut appellant, jirrizulta li l-istess Maria Testaferrata Bonici accettat il-kera tal-art in kwistjoni minghand Evelyn Micallef f'Awissu tan-1988, f'Settembru tas-sena 1989 u sahansitra fis-27 ta' Awissu 1990 ghall-perjodi rispettivi tal-kirja. Ghalhekk il-konvenut appellant ma setax jigi rikonoxxut bhala kerrej matul id-dekorrenza ta' kirja ohra valida. Inoltre f'dan ir-rigward jigi osservat li wara l-imsemmija ittra tas-7 ta' Gunju 1989 ta' Maria Testaferrata Bonici, fuq imsemmija, ma jirrizultax li l-konvenut appellant hallas xi pagamenti ta' kera lis-sid. Dan gara billi, kif xhed l-istess konvenut appellant, wara li ha parir legali, huwa ddecida li jibqa' jhallas l-pagament miftiehem ta' LM20 lill-inkwilina u cioe Evelyn Micallef. B'dan il-mod Agius irrinunzja ghal kull beneficcju li seta' idderiva, jekk dan kien possibbli, mill-allegat rikonoxximent ta' sid il-kera u rega' mar lura ghall-pretensjoni tieghu li huwa kien qed jzomm r-raba' b'titolu ta' sullokazzjoni – haga li kif rajna aktar-il fuq kienet illegali billi ma kienx hemm il-kunsens tas-sid.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti filwaqt li tichad l-appell interpost mill-konvenut Angelo Agius, tikkonferma s-sentenza tad-19 ta' Dicembru 2001 fuq imsemmija bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant u tordna li l-konvenut appellant jizgombra mill-art mertu tal-kawza fi zmien xahar millum."

Il-konvenut sokkombenti pproceda quddiem din l-istess Qorti biex din tisma' mill-gdid il-kawza hekk appellata fl-istess ismijiet u dan wara li tirrevoka u thassar il-precitat gudikat. Skond il-konvenut ir-raguni avvanzata minnu ghar-ritrattazzjoni taqa' fil-parametri tas-subinciz (e) tal-Artikolu 811 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili. Huwa jissottometti illi l-Qorti naqset milli tapplika l-Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili u l-Artikolu 4 (1) tal-Kap

199 ghall-fatt kostatat minnha tas-sullokazzjoni favur tieghu.

Huwa indiskuss illi l-procedura tar-ritrattazzjoni hi ta' indoli eccezzjonali, tant li fil-kaz partikolari s-subinciz in ezami jippermetti s-smiegh mill-gdid tal-kawza "jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin".

L-accenni gurisprudenzjali fir-rigward ta' dan is-subinciz isegwu dan l-orjentament:-

(1) L-applikazzjoni hazina timmanifesta ruhha meta jkun hemm "la violazione manifesta di una legge espressa, chiara, non soggetta ad interpetazione, ne a raziocini o argomenti … ("**Com. Francesco Azzopardi –vs- Francesco Galea**", Appell, 17 ta' Frar 1876; "**Vincenza Borg –vs- Gisueppe Giordmaina**", Appell, 19 ta' Jannar 1996 u "**Maria Teresa Grech et –vs- Giljan Abela**", Appell, 8 ta' Gunju 1999).
(2) "Che 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 via sia mala applicazione di legge deve prendere per unica base il fatto come stabilito dalla Corte nella sentenza impugnata" – "**Negte Giuseppe Vella Zarb –vs- Antonio Bartolo**", Appell, 3 ta' Frar 1930).
(3) "A testimonianza del **Mattirolo** (Trattato di Diritto Giudiziario Civile, Vol IV para 1043) e' ormai pacificamente ammesso dagli scrittori e dalla giurisprudenza che i giudizi di mera interpretazione di una fatto dubbio o controverso, ossia i giudizi col quale il magistrato dato il tenore di un atto, interpreta la volonta` dubbia ed oscura dei contraenti o del testatore sono giudizi sovrani del magistrato che statuisce sul merito, incensurabile in cassazione" – "**Marchese Riccardo Cassar Desain noe et –vs- Giovanni Spiteri**", Appell, 25 ta' Novembru 1927; "**Negozjant Giuseppe di Ruggero Wismayer –vs- Giovanni Wismayer**", Appell, 7 ta' Dicembru 1936.
(4) Biex jigi eradikat id-dritt ghal ritrattazzjoni, ir-rikorrent irid jipprova bil-premessa tieghu illi l-Qorti

applikat il-ligi l-hazina u mhux li applikat il-ligijiet tajba b'mod hazin – "**Reginald Micallef et noe –vs- Godwin Abela et noe**", Appell Kummercjali, 3 ta' Gunju 1994.

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet tal-principju, l-gudizzju tal-Qorti kif invokat mir-ritrattandi huwa limitat ghall-ewwel stadju tal-procedura tar-ritrattazzjoni u cjoe dik 'in rescindente'.

Kif taraha din il-Qorti l-impunjattiva tas-sentenza mir-ritrattand hi arginata f'dan is-sens. Huwa qed jallega illi l-Qorti fehmet tajjeb il-fatti, jigifieri l-ezistenza tas-sullokazzjoni, izda imbaghad applikat il-ligi l-hazina ghal dawk il-fatti bil-konsegwenza li sabet l-eccezzjoni tieghu nsostenibbli.

Il-Qorti qieset sew is-sottomissjoni tar-ritrattand u hi tal-ferma konvinzjoni illi din hi ghal kollox insostenibbli u allura ma kienx il-kaz li tigi akkordata s-smiegh mill-gdid tal-kawza.

Fir-rigward il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

Mhux korrett li jinghad illi fis-sentenza issa ritrattata din il-Qorti accettat il-fatt tas-sullokazzjoni. Hi anzi sostniet illi din is-sullokazzjoni kienet biss merament allegata. Il-hsieb taghha proprju jitlaq minn dan il-punt. Partenza kondotta attravers l-osservazzjoni illi l-okkupazzjoni tal-konvenut tal-art de quo kienet wahda illegali. Dan mhux biss in kwantu ghall-propozitu assenza ta' rikonoxximent da parte tas-sidien izda wkoll ghax il-konvenut naqas li jipprova li l-okkupazzjoni tieghu kienet bis-sahha ta' xi titolu li seta' jitqies validu. In effetti dik il-Qorti tenniet illi fil-fehma taghha fiz-zewg cirkostanzi "l-konvenut appellanti ma jistax jivvanta ebda dritt".

Minn ezami anke superficjali tal-atti processwali u tas-sentenza attakkata din il-konkluzjoni ma setghetx tkun xort'ohra. Il-Qorti ghamlet gudizzju tal-fatti li kellha quddiemha u ghamlet l-interpretazzjoni kif fehmet li kienu jghoddu ghal dawk l-istess fatti.

Il-punt krucjali kollu allura tal-konsiderazzjoni, kemm tal-ewwel Qorti kif ukoll ta' din il-Qorti fl-istadju tal-appell, kien illi l-konvenut naqas li jipprova l-ezistenza tat-titolu vantat minnu. Materja din certament ta' apprezzament ta' provi li ma ghandha x'taqsam xejn mal-applikazzjoni tajba jew hazina tal-ligi. Konsegwentement il-Qorti ma tistax ghalhekk tigi akkuzata illi applikat xi ligi hazina ghall-fatti tal-kawza kif hu mehtieg li tkun ghamlet biex ir-ritrattazzjoni taht dan is-subinciz tal-applikazzjoni hazina tal-ligi tista' tintalab b'success.

Forsi ma jkunx ghal kollox inopportun illi tigi ribadita l-enuncjazzjoni li saret mill-Qorti kolleggjalment komposta fid-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Micallef –vs- George Pavia**", Appell Civili, 8 ta' Novembru 1993 a **Vol LXXVII pII p326**:

"Tajjeb jinghad – ghax rilevanti ghall-kaz in ezami – illi jekk l-interpretazzjoni tal-fatti, il-valutazzjoni u l-apprezzament tal-provi, ma jaghtux lok ghal ritrattazzjoni in kwantu dawn huma attributi li jispettaw esklussivament lill-gudikant li jissindika u jiddeciedi l-mertu, multo magis ma jaghtix lok ghal ritrattazzjoni l-ezercizzju ta' diskrezzjoni u gudizzju mill-gudikant moghti lilu espressament mil-ligi."

Biex jinghad kollox din il-Qorti ma tarax f'hiex jiccentra l-Artikolu 1539 (c) tal-Kodici Civili. Dan id-dispost jikkontempla wiehed mill-obbligi ta' sid il-kera fis-sens li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija pacifika tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri. Huwa ovvju li dan l-artikolu jippresupponi l-ezistenza ta' kirja jew ta' sullokazzjoni. Fil-kaz in disamina l-fatti kif interpretati u aggudikati mill-Qorti ma stabilewx l-ezistenza ta' sub-inkwilinat kif hekk pretiz mir-ritrattand.

Difficilment, imbaghad, il-Qorti tista' taccetta ir-referenza ghall-Artikolu 4(1) tal-Kap 199 bhala meritevoli ta' konsiderazzjoni jew akkoljiment meta s-sentenza ritrattata mkien ma dahlet fil-kwistjoni tal-kompetenza li, inoltre, wkoll lanqas biss ma giet eccepita. Sewwa imbaghad gie rilevat mil-atturi illi in virtu tal-Artikolu 774 tal-Kap 12, fl-

istadju ta’ l-appell, il-Qorti ma setghetx lanqas ‘marte proprio’ tqajjem il-kwestjoni tan-nuqqas tal-gurisdizzjoni.

Il-Qorti thossha fid-dover li tikkonkludi b’din l-osservazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet “**Giuseppe Luigi Bonnici –vs- Dottor Carlo Galea Naudi**”, Appell, 3 ta’ April 1922 (**Vol XXV pI p141**):

“Qui pero si e` in tema di ritrattazione, e tale rimedio non si da per qualunque caso di vera o supposta ingiustizia, di vero o supposto errore di fatto o di diritto, ma solo in quei casi tassattivamente stabbiliti dalla legge dovendo in ogni altro caso prevalere la stabilita` del giudicato che sola puo` mettere fine alle liti, poiche l’autorita` della cosa giudicata importa grandamente alla sicurezza civile”.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tirrigetta t-talba ghas-smiegh mill-gdid tal-kawza bl-ispejjez tal-prezenti procedura jigu sopportati mill-konvenut ritrattand.

< Sentenza Finali >

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