MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 4/2002/1

Vincent E. Ciliberti bhala A/Ekonomu ta' Monsijur Arcisqof ghan-nom u fl-interess il-Veneranda Monasteru ta' Santa Skolastika (Legato Notaio Salvatore Bartolo) tal-Belt Vittoriosa

vs

Andrew, Anthony u Francis ahwa Galea

Il-Qorti,

Fit-28 ta' April, 2004, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman tal-Bord,

Ra r-rikors ta' Vincent E. Ciliberti nomine fejn jesponi bir-rispett:-

Illi hu jikri lill-intimat l-għalqa msejħa Gedwet ir-Riħ fil-limiti ta' Wied il-Għajn: parti minn din l-għalqa inżammet mill-Kurja għal skopijiet pastorali (Dok. AA). L-għalqa tinkera Lm3.50 fis-sena u r-rilokazzjoni tagħha tiskadi fil-15 ta' Awissu.

Illi din l-art la hi saqwija u lanqas ma qegħda sservi għall-għajxien ta' l-intimat jew li se jibnu fuqha xi bini ta' residenza, negozju jew industrija u r-rikorrent għandu bżonnha biex jibni fuqha Ċentru Pastorali.

Għaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitlob li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzah jirriprendi pussess ta' l-għalqa fi tmiem ir-rilokazzjoni kurrenti.

Ra r-risposta tal-intimati fejn jeċċepixxu bir-rispett:-

1. Illi dan ir-rikors huwa irritu u null peress li minkejja t-talba hija skond l-artikolu 4 (2) (b) tal-liġi ma jipprovdix ghall-talba lill-Qorti biex tistabilixxi l-kumpens dovut, skond l-istess liġi.

2. Illi mingħajr preġudizzju għal fuq, primarjament r-rikorrenti għandu jipprova t-titolu tiegħu.

3. Illi l-art imsemmija hija parti minn waħda akbar u magħha hemm ir-razzett li fih jirresjedi Andrew Galea u r-raba' magħha hija maħduma mill-aħwa Galea u huwa reġistrat fuq Toni Galea mal-għammieri, u hija sors ta' dħul importanti għall-intimati u l-familji tagħhom.

4. Illi r-raġuni li qed jagħti r-rikorrenti mhiex waħda prevista mil-liġi fl-artiklu numru 4 (2) (b), u għalhekk insostenibbli.

5. Salvi eċċezzjonijiet oħra, għalhekk it-talba tar-rikkorenti għandha tiġi miċħuda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Ikkonsidra:

1. In lineja preliminari l-intimati qed jeċċepixxu n-nullita' u t-talba tar-rikorrenti billi minkejja li din hi msejsa fuq l-artikolu 4 (2) (b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma fihiex talba għall-kumpens kif titlob il-Liġi.

2. Skond l-art 4 (2) (b) il-Bord qed jagħti permess lis-sid li jerġa' jieħu f'idejh r-raba' jekk
"jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqa ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali;

3. L-artikolu 4 (1) jesiġi li r-rikors għal talba bħal dik fuq imsemmija għandu jkun
fih
"(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u
(b) talba għall-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skond id-dispożizzjonjiet ta' dan l-artikolu.

4. Dwar il-kumpens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal- Appell (Sede Civili, 18/2/91) in re 'Grima et vs Attard et'
"Kunpens xieraq huwa dovut meta l-iżgumbrament iseħħ jew (i) meta s-sid jieħu lura r-raba' għax xi ħadd fil-familja tiegħu jeħtieġa għal skopijiet agrikoli – art 4 tas-sub artikolu (2) (a) jew (ii) meta s-sid jieħu lura r-raba' ghal skop ta' bini residenzjali, kummerċjali jew industrijali – art 4 sub-artikolu (2) (b) u (5) u f'dawn iż-żewġ każijiet biss. Ma jidhirx li hemm dritt għal kumpens fil-każ ... meta r-ripreża tintalab għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fis-sub-artikolu 4 għaliex il-kumpens huwa dovut biss meta r-ripreża tintalab għar-raġunijiet imsemmija fis-sub-artikolu 2 (a) u (b) biss.”

5. Jgħodd ukoll dak li ntqal fis-sentenza 'Caruana et vs Pace et' (Appell Mill-Bord; 24/11/03).
"Fis-subinċiż ... (c) (d) (e) u (f) il-liġi ma tgħidx li għanda ssir talba appożita, għall-likwidazzjoni tal-kumpens. Ir-raġuni hi waħda ovvja. F'dawn is-sibinċiżi hemm kompletament iċ-ċirkostanzi fejn il-kerrej ikun hu li wettaq

xi trasgressjoni ta' dover bil-fatt tas-sullokazzjoni bla kunsens, in-nuqqas ta' kultivazzjoni tar-raba', il-morożita', in-nuqqas ta' tiswija tal-ħitan ċirkontandi r-raba', ħsarat u ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji. F'dawn l-ipotesijiet ir-rikors ma jkunx null jekk ma jkunx fih talba għal kompensazzjoni meta it-teħid jintalab fuq xi waħda minnhom."
(Ara ukoll "Manduca Azzopardi et vs Vella Appell Civili 13/1/88; "Caruana et vs Pace et", 24/11/03: żewġ sentenzi mgħotija mill-Bord illum, 'Ripard vs Farrugia' u 'Buttigieg vs Bonnici" u Appell Ċivili 13/5/87).

6. F'dan ir-rikors imsejjes fuq l-art 4 (2) (b) kellha ssir talba għall-kumpens kif espressament mitlub mill-liġi. Din mhiex kwistjoni ta' formalita. Ċertu rigoriżmu fit-tfassil ta' l-atti tneħħa bl-emendi li saru fl-1995 imma hemm dak li ma tneħħiex. Din hija liġi 'soċjali' fejn il-leġislatur ried iħares il-biedja u għixien tal-ftit bdiewa li baqa`. Hekk tfasslet il-liġi u f'dan l-isfond in-nuqqas tar-rikorrent iġieb in-nullita'. Saret referenza għas-sentenza in se 'Zammit vs Miceli Farrugia'.

Din kienet dwar korrezzjoni f'rikors ta' appell fejn bi żball tniżżel il-llum "Fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili' flok "Fil-Qorti ta' l-Appell". Minn din is-sentenza ma jistax jiġi argumentat li n-nuqqas f'din il-proċedura ma jġibx nullita'.

Ic-Chairman jiddikjara l-proċedura irrita u nulla u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġjudizzju. L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrent fil-kwalita tiegħu premessa."

Ir-rikorrenti *nomine* appella minn din is-sentenza bl-ilment illi gjaladarba l-ligi fid-diversi provvedimenti taghha titkellem dwar il-kumpens li ghandu jithallas ma kienx il-kaz li ssir talba specifika *ad hoc* biex il-Bord jiffissa tali kumpens. F' kull kaz il-Bord kellu jghaddi biex jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju u mhux jirrigetta t-talba;

Fit-twegiba taghhom **-** li tista' tghid hi essenzjalment replika tan-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom quddiem

il-Bord, prassi din li maghha din il-Qorti ma taqbel xejn, u, anzi, ticcensura – l-intimati jsostnu illi r-rieda tal-legislatur hi dik li f' azzjoni ghar-ripreza tar-raba mis-sid kellu jkun hemm talba *ad hoc* ghall-fisazzjoni tal-kumpens li jkun dovut;

Premess l-aggravju tar-rikorrenti appellanti u r-risposta ghaliha ta' l-intimati appellati, mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-intimati, permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghhom ikkontestaw il-validita` tar-rikors prezentat mir-rikorrenti. Dan fuq il-bazi, illi kif minnhom kontez, ir-rikors propost ma kienx jissodisfa l-vot tal-ligi kif preskritt fl-Artikolu 4 (1) tal-Kapitolu 199;

Il-precitat artikolu jiddisponi illi: "**... meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba, jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih:**

(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Il-gurisprudenza taghna jidher li ddecediet il-punt tan-nuqqas ta' talba formali fir-rikors ghal likwidazzjoni tal-kumpens bil-mod illustrat hawn taht:

(1) F' kaz analogu ghal dak prezenti, ukoll bazat fuq il-kawzali tal-bzonn tas-sid intqal illi "kieku l-Qorti kellha tacetta s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti appellanti, hija kienet fl-ewwel lok tmur kontra l-kliem cari u univoci tal-ligi li jirrikjedu fir-rikors sija r-ragunijiet ghar-ripreza tal-pussess kif ukoll talba ghal likwidazzjoni tal-kumpens. Kienet ukoll fit-tieni lok tmur kontra l-intenzjoni tal-legislatur li wera fl-imsemmi subartikolu (1) fuq citat il-preokkupazzjoni tieghu fl-interess tal-kerrej, li ma jkunx hemm terminazzjoni ta' lokazzjoni jekk ma jkunx hemm

ukoll ftehim dwar il-kumpens dovut jew, skond il-kaz, kundanna ghall-hlas ta' kull kumpens dovut skond il-ligi. Il-legislatur, fin-nuqqas ta' ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej, sija dwar it-tmiem ta' lokazzjoni kif ukoll dwar il-kumpens dovut, ma riedx ihalli d-decizjoni dwar jekk hux dovut kumpens u kemm hu dak il-kumpens ghal xi stadju sussegwenti ghal dak tar-ripreza tal-pussess imma ried li sija l-kwestjoni tar-ripreza tal-pussess u sija dik tal-hlas tal-kumpens jigu decizi fl-istess kawza. Lanqas ried ihalli d-decizjoni jekk hu dovut kumpens jew le f' idejn sid il-kera biss ghaliex fin-nuqqas ta' ftehim bejn iz-zewg partijiet, cioe sid il-kera u l-kerrej, il-kwistjoni tal-kumpens kellha tigi deciza mill-Bord fl-istess kawza fejn tigi deciza l-kwistjoni tar-ripreza tal-pussess." – "**Michael Attard *et* -vs- Carmelo Desira**", Appell, 13 ta' Mejju 1987;

(2) Jidher mis-subincizi (4) u (5) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba illi l-ligi tikkollega l-ghoti tal-kumpens u x-xorta tieghu mal-paragrafi (a) tas-subartikolu 2 ta' l-Artikolu 4 jigifieri fejn il-premessa preordinata ghat-talba tar-ripreza tkun dik tal-bzonn tas-sid personalment jew ta' xi membru tal-familja tieghu, skond kif din l-espressjoni hi definita mill-istess Att. Il-kumpens hu allacjat ukoll mat-talba bazata fuq il-paragrafu (b) tas-subartikolu 2 ta' l-istess Artikolu 4, u cjoe, fejn is-sid ikun jehtieg ir-raba, li ma jkunx saqwi, ghal kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali;

(3) *Ergo*, gie arguwit, fuq l-interpretazzjoni rikavata minn dawn is-subincizi (4) u (5) illi "t-talba ghal likwidazzjoni tal-kumpens fir-rikorsi ghar-ripreza tal-pussess ta' xi raba fit-termini ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tkun inutili meta, skond l-istess artikolu r-ripreza tintalab ghal xi wahda mir-ragunijiet imsemmija fis-subartikoli 2 (c) (d) (e) u (f) ta' l-istess Artikolu 4, ghaliex il-kumpens huwa dovut biss meta r-ripreza tintalab ghar-ragunijiet fis-subartikolu 2 (a) u (b) biss" – "**Michele Grima *et* -vs- Carmela Attard *et***", Appell, 18 ta' Frar 1991. F' din il-kawza t-talba tar-ripreza kienet imsejsa fuq il-morozita;

Dan il-hsieb gie segwit minn din il-Qorti fil-kawzi fl-ismijiet "**Monica Caruana *et* -vs- Joseph Borg *et***", 24 ta' Novembru 2003 u "**Baruni Gino Trapani Galea Ferriol *proprio et nomine* -vs- Paola Deguara *et***", 1 ta' Dicembru 2004;

Huwa lecitu li jinghad mill-precitata dikotomija ta' hsieb tal-Qorti fuq it-tematika hawn dibattita illi meta t-talba tkun premessa fuq il-bazi tal-paragrafu (b) tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 4, kif jidher li hu hekk il-kaz hawnhekk, allura f' dan il-kaz ghandu jkun hemm l-osservazzjoni pjena tal-precett tal-ligi preskritt fis-subinciz (1) ta' l-istess Artikolu 4. Jinsorgi minn dan l-istess hsieb il-kwezit jekk l-inosservanza ta' dan il-precett, volut mil-ligi, iggibx b' konsegwenza n-nullita` assoluta ta' l-att promotur tal-gudizzju b' mod li ma jistax jissewwa. Fl-istat tal-ligi kif kienet fl-1987 il-Bord tal-Kera fis-sentenza citata "**Attard -vs- Desira**" kien tal-fehma illi l-att b' dak in-nuqqas ma setax jigi korrett;

Jinsenja l-**Laurent** ("Principii di Dirittor Civile, Vol. 1 para. 43) illi n-nullita` "*è un mezzo estremo cui il legislatore non ricorre che in caso di necessita`*". Inoltre din il-Qorti, sa fejn kien hekk guridikament permissibbli, dejjem ippropendiet versu t-taghlim siewi li, fejn possibbli, l-atti jigu salvati, anzikke annullati. Dan fejn jokkorrilha illi l-atti gudizzjari jistghu jigu korretti u l-korrezzjoni ma ggib ebda pregudizzju lill-kontroparti. Kif ghamlet drabi ohra din il-Qorti ser issegwi dan l-istess perkors anke ghaliex, kif saput, dan jikkorrispondi ghall-ispirtu informatur progessiv introdott fil-Kodici ta' Procedura taghna bl-emendi apportati ghal dak il-Kodici bl-Att XXIV ta' l-1995 u certi atti ohra ta' introduzzjoni aktar ricenti;

Il-Qorti qed tasal biex anke f' dan il-kaz tadotta din il-mizura in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:-

1. Hu indirizz sekolari ta' siwi illi anke fiz-zmien meta kien ivigi l-legalizmu u l-formalizmu, certi Qrati kienu

nklinati li jharsu “lejn dak li hu skond il-haqq u s-sewwa, lejn il-gustizzja sostanzjali, xi drabi, ukoll, fejn jinhtieg, moderata mill-principju ta’ l-ekwita` li wisq tajjeb giet imfissra bhala ‘*la giustizia del dato caso*’”. Ara decizjoni fl-ismijiet “**Carmelo Meli -vs- Anthony Sammut *et***”, Appell Kummercjali, 22 ta’ Dicembru, 1970 u s-sentenzi fiha riferenzjati. Dan kien l-aktar jinghad fil-kaz fejn l-att tac-citazzjoni ma kienx ikun formulat skond ir-rigur ta’ l-Artikolu 156 (1) tal-Kapitolu 12. Gja kien inkiteb ‘il fuq minn seklu ilu (ara “**Xuereb utrinque**”, Qorti tal-Kummerc, 2 ta’ Jannar 1883, Vol. X P I) illi “*il rigore circa le identiche parole della legge, che altre volte costituiva l’ antico sistema delle formole solenni, ora è abbandonato come sistema proprio dell’ infanzia del diritto*”;

2. L-eccezzjoni tan-nullita ta’ atti gudizzjarji hi regolata bl-Artikoli 789 u 790 tal-Kodici ta’ Procedura. Issa jekk l-eccezzjoni moghtija f’ dan il-kaz hi bazata, kif hekk jidher li hi, fuq is-subinciz (d) ta’ l-Artikolu 789 u cjoe, illi l-att kien nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi, tali eccezzjoni ma kienetx sostenibbli “jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ikunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi”;

Jigi inoltre notat illi fil-kaz in ezami in-nullita` eccepita ma tirrizultax li hi espressament komminata mil-ligi, u, kif aktar ‘il fuq accennat, il-korrezzjoni ta’ l-att ma tarreka ebda pregudizzju lil parti avversarja fil-proceduri. Jekk xejn, in tema ghal dak li ntqal fid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tat-13 ta’ Mejju 1987, il-korrezzjoni tkun ta’ beneficcju ghall-interessi ta’ l-intimati gabillotti;

(3) Certament il-Qorti ma taqbelx ma’ l-argoment ta’ l-appellanti illi ghax il-ligi f’ diversi disposizzjonijiet taghha tirreferi ghall-kumpens *ergo* b’ daqshekk, u ghal din ir-raguni, ma kienx mehtieg li jkun hemm talba formali *ad hoc* dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens. Gja kellha okkazjoni aktar ‘il fuq tikkummenta fuq hekk. Dan, apparti pero`, kif gja osservat, illum il-kazijiet li jaghtu lok ghan-nullita` minhabba deficjenzi procedurali gew markatament ristretti, tant li l-istess ligi ziedet sew il-poteri tat-tribunali li jikkoncedu korrezzjonijiet fl-atti prezentati f’ dak kollu “li

ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-meritu tal-kawza" (Artikolu 175 (1), Kapitolu 12). Dan l-istess artikolu jippermetti "s-sostituzzjoni ta' xi att" jew "tibdil fl-iskritturi" jew "billi jissewwa kull zball iehor" u, sahansitra, "billi jiddahhlu hwejjeg ohra ta' fatt u ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata". Huwa desumibbli minn dawn l-espressjonijiet tal-ligi illi l-parametri twessghu b' tali mod li meta ssirilha talba minn xi parti, il-Qorti tista', f' kull waqt tal-kawza, takkorda l-korrezzjoni;

Fl-ispirtu ta' l-affermati konsiderazzjonijiet din il-Qorti jidhrilha li jkun ferm aktar gust, ghall-evitar tar-ripetizzjoni tal-kawza, hela ta' energija u spejjez zejda, illi r-rikorrenti jressqu talba formali lil Bord ghall-korrezzjoni opportuna ta' l-att promotur taghhom fl-ambitu ta' l-Artikolu 175 (1) tal-Kodici ta' Procedura. Dan bil-hsieb li jaghmel l-att taghhom konformi ghal dak dettat fis-subinciz 4 (1) tal-Kapitolu 199 u b' hekk l-att jigi salvat u l-kawza tkun tista' tghaddi 'l quddiem ghall-konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati u tal-meritu;

Qabel tikkonkludi l-Qorti qed taghmilha cara illi din id-decizjoni taghha ghandha tittiehed fl-ispirtu tal-legislazzjoni moderna li ttendi li tevita l-moltiplikazzjoni u d-dewmien tal-litigazzjoni, u bl-animu li tiskoraggixxi dawk il-liberazzjonijiet u dawk il-nullitajiet "*a cui il rigido formalismo si attaccava con troppa severita` e poco riguardo agli interessi dei contendenti e dell' amministrazione della giustizia in generale*" (**Kollez. Vol. XXVI P I p 424**).

Ghal dawn il-motivi, anke jekk mhux skond il-bazi ta' l-aggravju dedott mill-appellanti, din il-Qorti qed thassar is-sentenza appellata biex taghti opportunita` lir-rikorrenti li jressqu quddiem il-Bord talba formali ghall-korrezzjoni ta' l-att introduttiv taghhom fit-termini ta' l-Artikolu 175 (1) tal-Kapitolu 12. Tirrimetti l-atti lura lill-Bord ghall-iskop imsemmi u ghal kontinwazzjoni tat-trattazzjoni u decizjoni ta' l-eccezzjonijiet l-ohra ta' l-intimati u tal-meritu. Huwa

xieraq li fic-cirkostanzi tal-kaz l-ispejjez ta’ dan l-appell jitbatew mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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