MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2007/2

**Mary Spiteri**

**Vs**

**Gregory Grech u Anton Grech**

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' tat-23 ta' Frar 2012 li laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-appellati u ddikjarat ir-rikors null. L-eccezzjoni kienet taqra hekk:

*"Illi preliminarjament in-nullita' tar-rikors peress li dan la jindika data ta' skadenza u lanqas ammont ta' qbiela pagabbli, b'tali mod illi dan il-bord huwa fl-impossibbilita' teknika li jordna l-izgumbrament fl-iskadenza li jmiss jew jigi stabbilit jekk ir-rikors giex intavolat tlett xhur qabel mid-data ta' din l-iskadenza."*.

Il-proceduri nbdew b'rikors prezentat fit-8 ta' Gunju 2007 minn Mary Spiteri li fih ppremettiet li hi sid ta' 5/6 sehem

indiviz mit-territorju ta’ xi hmistax-il tomna raba’ maghruf bhala Tal-Hanek ta’ Barra sive Ta’ Gerixa sive Ta’ Kuljat li kienet mikrija ghand Edward Said. Wara l-mewt tieghu sar maghruf li kien issulloka t-territorju lil certu Gejtu Grech bi qbiela ta’ Lm15 fis-sena, u li sahansitra Said kien akkwista 1/6 mill-istess art pero’ baqa’ jhallas il-qbiela ta’ Lm3 lil Spiridione Dimech. Ir-rikorrenti tallega li l-inkwilin issulloka u ghalhekk talbet lill-Bord sabiex wara l-iskadenza li jmiss tawtorizzaha terga’ tiehu l-pussess tal-art.

Fis-sentenza l-Bord qal:-

1. *“L-intimati preliminarjament eccepew in-nullita’ tar-rikors ghax ma jindikax id-data ta’ l-iskadenza tal-kirja. Bid-digriet tieghu tat-8 ta’ Novembru 2007, ic-Chairman awtorizza l-korrezzjoni tar-Rikors fis-sens li jizdiedu l-kliem “li jithallsu fil-15 ta’ Awissu ta’ kull sena.”. Madankollu, billi l-ligi fl-artikolu 4(1) tistipula li r-rikors li fih tintalab ir-ripreza “ghandu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja” u r-rikors prezenti gie ntavolat fit-8 ta’ Gunju 2007, u cioe’ wara z-zmien koncess mil-ligi ghal dan il-ghan, jigi li l-intimati ghandhom ragun u r-rikors prezenti huwa null. Din hija kwistjoni ta’ procedura u ghalhekk ta’ ordni pubbliku li ma tistax tigi injorata.”*.

2. F’kull kaz hu dubjuz kemm jista’ qatt tigi ordnata ripreza ta’ raba’ li r-rikorrenti ammettiet li ghandha biss sehem indiviz fiha, u l-intimati huma koproprjetarji ta’ ishma indvizi ohra.

L-aggravji tal-appellanti huma:-

1. Bl-ewwel eccezzjoni l-appellati kienu qeghdin isostnu li r-rikors hu null ghaliex ma kienx hemm indikat fih id-data tal-iskadenza u l-ammont ta’ qbiela u mhux li r-rikors ma giex prezentat fit-terminu kontemplat mil-ligi.

2. Taht l-Artikolu 789 tal-Kap. 12 li japplika ghal kazijiet quddiem il-Bord bis-sahha tal-Artikolu 6(1) tal-Kap. 199, l-appellati ma sofrew l-ebda pregudizzju. In-nuqqas, jekk kien hemm, li r-rikors ma giex prezentat tlett xhur qabel l-iskadenza, *“...seta’ jissewwa facilment, u fuq kollox*

*baqghu isiru atti ohra kollha u l-kawza wara hames snin kienet konkluza u thallit ghas-sentenza.”*.

L-appellati wiegbu permezz ta’ risposta li pprezentaw fil-15 ta’ Marzu 2012 u ddikjaraw li s-sentenza kienet gusta u f’kull kaz il-Bord ma jistax jippermetti korrezzjonijiet ta’ forma li huma essenzjali ghall-att gudizzjarju. Ghalkemm jista’ jkun li l-parti opposta ma tkun sofriet l-ebda pregudizzju sostanzjali, meta hemm nuqqasijiet ta’ forma dan iwassal ghan-nullita’ skond il-ligi.

L-Artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi li rikors quddiem il-Bord sabiex sid il-kera jiehu lura l-pussess tar-raba’ minghand il-kerrej, irid:

*“..... jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja.”*.

Mill-atti jirrizulta li waqt is-seduta tat-8 ta’ Novembru 2007 id-difensur tar-rikorrenti talab korrezzjoni fis-sens li fir-rikors promotur jitnizzel li l-kera tithallas *“fil-15 ta’ Awissu, ta’ kull sena.”*.

Wara li l-qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri u qrat l-atti, taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. Permezz tal-ewwel eccezzjoni l-appellati jsostnu li r-rikors hu null *“....peress li la jindika data ta’ skadenza u lanqas ammont ta’ qbiela pagabbli,......”*. Nuqqas li ddikjaraw li jfisser li l-Bord m’huwiex fil-possibilita’ li jordna l-izgumbrament fl-iskadenza li jmiss u lanqas li jigi stabbilit jekk ir-rikors sarx tlett xhur qabel l-iskadenza.

2. Hu minnu li fir-rikors promotur ma kenitx tissemma d-data meta kienet taghlaq il-kirja. Dan ifisser li f’dak l-istadju l-appellati qatt ma setghu kienu qeghdin jecepixxu n-nullita tar-rikors ghaliex ma giex prezentat tlett xhur qabel taghlaq il-kirja.

3. Mill-atti ma jirrizultax li wara l-korrezzjoni awtorizzata bid-digriet tat-8 ta’ Novembru 2007, l-appellati talbu l-

permess biex jaghtu eccezzjoni ulterjuri fis-sens li r-rikors ma giex prezentat tlett xhur qabel taghlaq il-kirja. Fil-fatt m'hemm l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. Inoltre, waqt is-smiegh tal-kawza qatt ma giet trattata l-kwistjoni dwar jekk ir-rikors huwiex null ghaliex sar wara t-terminu kontemplat mil-ligi.

4. Il-principju kardinali hu li: *"Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m'hux awtorizzati espressament mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn kunsiderazzjonijiet ta' Ordni Pubbliku; altrimenti kwalunkwe kwistjoni legali tkun tista' tigi sollevata mill-Qorti, prattika din li mhix rakkomandabbli li tista' twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess."*[1].

5. Il-qorti hi tal-fehma li l-ilment tal-appellanti hu gustifikat gialadarba jirrizulta bl-iktar mod lampanti li:-

i. L-ewwel eccezzjoni ma kenitx fis-sens li r-rikors hu null ghaliex gie pprezentat wara t-terminu stabbilit mil-ligi. Ghalhekk il-kawza giet deciza fuq eccezzjoni li qatt ma nghatat mill-appellati.

ii. Fir-realta' meta l-qorti qalet li r-rikors gie pprezentat *"....wara z-zmien kuncess mil-ligi ghal dan il-ghan, jigi li l-intimati ghandhom ragun u r-rikors presenti huwa null."*, kienet qeghda tissolleva eccezzjoni hi stess ghaliex l-appellati qatt ma taw eccezzjoni simili. Irrispettivament jekk il-Bord ghandux il-jedd li jissolleva *ex officio* materja dwar nullita' ta' att gudizzjarju, hu kardinali li qabel tinghata sentenza l-partijiet jinghataw ghallinqas l-opportunita' li jitrattaw dwarha. Il-Bord ma kellux jissorprendi lill-partijiet b'decizjoni bazata fuq difiza li qatt ma ssemmiet, u li dwarha hadd mill-partijiet ma nghata l-opportunita' li jirreagixxi ghaliha fil-mument opportun. Jekk jigri hekk ikun ifisser li qieghed jigi ppregudikat id-dritt ghal smiegh xieraq. Hekk gara f'dan il-kaz gialadarba mill-atti hu evidenti li r-raguni ghalfejn il-Bord iddikjara r-rikors null

---

[1] **Anthony Hammett et nomine vs Vincent Genovese proprio et nomine** deciza fil-31 ta' Jannar 1991.

qatt ma kienet issemmiet fil-kors tas-smiegh tar-rikors. Dan ifisser li s-sentenza hi nulla[2], meqjus li l-partijiet qatt ma nghataw l-opportunita' li jittrattaw dan il-punt[3]. F'dan ix-xenarju s-sentenza tal-Bord qatt ma tista' titqies sostanzjalment gusta.

Dwar l-aggravju jekk bil-korrezzjoni li saret waqt is-seduta tat-8 ta' Novembru 2007 gabitx fix-xejn l-ewwel eccezzjoni, tibqa' ovvjament impregudikata gialadarba l-atti ser jintbaghatu lura quddiem il-Bord.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tilqa' l-appell fis-sens li thassar is-sentenza li ta l-Bord fit-23 ta' Frar 2012 u tibghat lura l-atti quddiemu biex jitkomplew il-proceduri. Spejjez a karigu tal-appellati li baqghu isostnu li s-sentenza kienet gusta u kellha tigi kkonfermata**.

**< Sentenza Finali >**

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

[2] Ara Artikolu 790 tal-Kap. 12.

[3] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Kevin Chircop vs Joseph Chircop** (1/12/2006) fejn il-qorti kienet ex officio qajmet kwistjoni dwar interess guridiku minghajr ma l-partijiet kellhom l-opportunita' jaghmlu sottomissjonijiet dwarha qabel inghatat is-sentenza. Il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-ewwel qorti.