MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 3/2007/4

Mary Grace Vassallo

vs

John Axiaq

Il-Bord.

Ra r-rikors ta' John Axiaq li jghid hekk:

"1. Illi b'rikors prezentat quddiem dan l-Onorabbli Bord (rikors numru 38/06JC) l-intimata Mary Grace Vassallo ppremettiet illi hija tikri l-fond ufficjalment immarkat bin-numru 160 (mija u sittin) Main Street Zabbar lir-rikorrenti odjern bil-kera ta' Lm33 (tlieta u tletin Lira Maltija) pagabbli kull sena bil-quddiem, u l-ahhar skadenza fit-30 ta' Settembru. Illi ghalkemm ir-rikorrenti odjern gie interpellat f'zewg okkazzjonijiet sabiex ihallas il-kera dovut ghall-perjodu 30 ta' Settembru 2003 sad-29 ta' Settembru 2004 u 30 ta' Settembru 2004 sad-29 ta' Settembru 2005 huwa baqa' inadempjenti. Illi dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti odjern jissottitwixxi raguni valida skond il-ligi sabiex hija tirriprendi l-pussess tal-fond mghoddi lill-esponenti b'kera kif aktar 'il fuq indikat, talbet ghalhekk lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu li ghar-ragunijiet premessi jawtorizzaha tirriprendi l-fond u dan f'perjodu qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi;

2. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-5 t'Ottubru 2006 fl-ismijiet premessi l-Bord iddecieda billi jilqa t-talba tal-intimata Mary Grace Vassallo u jawtorizzaha terga tiehu f'idejha l-fond numru 160, Main Street, Zabbar, u ghal ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien mil-lum, l-ispejjes jithallsu mir-rikorrenti odjern;

3. Illi l-esponent sar jaf bis-sentenza meta gie biex jigi esegwit il-mandat ta' zgumbrament numru 92/07CX fl-ismijiet premessi u wara li l-avukat sottoskritt ghaddielu kopja tal-proces nhar id-9 t'April 2007 huwa li s-sentenza ittiehdet b'qerq peress illi r-rikorrenti interpellat lilu darba wahda u mhux darbtejn kif titlob il-ligi;

4. Illi b'hekk il-kawza ghandha tigi ritrattata peress illi ttiehdet b'qerq ta' wahda mill-partijiet bi hsara ta' l-ohra, u dan a tenur tal-artikolu 811(a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Tghid illi l-intimata ghar-ragunijiet premess ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux:

1) Jiddikjara li s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Mary Grace Vassallo vs John Axiaq (rikors numru 38/2006JC) tal-5 t'Ottubru 2006 ittiehdet b'qerq tal-intimata Mary Grace Vassallo bi hsara tar-rikorrenti John Axiaq a tenur tal-artikolu 811(a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);
2) Jirrexxindi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi Mary Grace Vassallo vs John Axiaq tal-5 t'Ottubru 2006 (rikors numru 38/2006JC);
3) Konsegwentement jordna r-ritrattazzjoni tal-imsemmija kawza.

Bl-ispejjez kontra l-intimata ingunta ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta ta' Mary Grace Vassallo li tghid hekk:

"1) Illi preliminarjament l-esponenti tissottometti illi ghandha ssir l-amalgamazzjoni tal-process numru 38/06 sabiex jifforma parti integrali minn dawn il-proceduri.

2) Illi t-talbiet tal-attur rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi fl-ebda hin l-esponenti, tul il-proceduri fl-atti tar-rikors 38/06 deciz nhar il-5 t'Ottubru 2006, m'agixxiet bi ksur tad-disposizzjoni tal-artikolu 811 (a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

3) Illi minghajr pregudizzju tas-suespost, mhuwiex il-kaz illi l-attur rikorrent imur ghar-rimedju tar-ritrattazzjoni u da stante illi l-esponenti fl-ebda hin ma rrikorriet ghal xi raggiri jew attijiet frawdolenti b'mod illi poggiet lill-attur rikorrent fl-impossibilita' ta' difiza gusta u tajba izda jekk kien hemm xi nuqqas jahti ghalih biss l-attur rikorrent u dan minhabba negligenza tieghu u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra."

Ra s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell dwar id-decizzjoni ta' dan il-Bord prolatata fit-22 t'Ottubru 2008 li permezz taghha hassar u rrevoka din id-decizzjoni u baghat l-atti lura lil dan il-Bord sabiex jiddeciedi dwar il-mertu;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dan huwa rikors ghar-ritrattazzjoni ta' kawza deciza minn dan il-Bord diversament presedut fil-5 t'Ottubru 2006, Rikors numru 38/2006. Ir-ritrattand odjern John Axiaq, allura l-intimat f'dak ir-rikors, kien ordnat jizgombra mill-fond in mertu wara li l-Bord kien laqa' t-talba tar-rikorrenti, llum r-ritrattata, liema talba kienet msejsa fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera. F'dak ir-rikors Mary Grace Vassallo kienet adiet il-Bord bil-premessa singolari li "ghalkemm l-intimat nterpellat f'zewg okkazzjonijiet separati sabiex ihallas il-kera dovut ghall-perjodu 30 ta' Settembru 2003 sa 29 ta' Settembru 2004 u 30 ta' Settembru 2004 sa 29 ta' Novembru 2005 huwa baqa' nadempjenti (fol 23). F'dak ir-rikors r-ritrattand John Axiaq, debitament notifikat (fol 29 fuq wara) ma kienx deher u wisq anqas rregistra opposizzjoni u wara li l-Bord semgha x-xhieda bil-gurament iddecieda l-kawza kontra tieghu (fol 32). Skond il-verbal tas-seduta tal-5 t'Ottubru 2006 f'dak ir-rikors (fol 31), ix-xhieda kienet tikkonsisti fid-deposizzjoni ta' Mary Grace Vassallo pero' t-traskrizzjoni taghha mhix in atti;

Ir-ritrattand qieghed jilmenta illi skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, Mary Grace Vassallo *qua* sid tal-fond domandanti r-ripreza ta' fond fuq il-premessa ta' morozita' kellha tressaq il-prova li interpellat lill-inkwilin darbtejn izda fil-fatt kienet interpellatu darba biss permezz ta' ittra ufficcjali. Dan, skond ir-ritrattand, jaghti lok ghar-ritrattazjoni tal-kawza skond dak ravvizat fl-artikolu 811(a) tal-Kapitolu 12. L-artikolu 811 maghdud mal-artikolu 812 jipprovdi illi kawza deciza b'sentenza tal-ewwel grad u li ghaddiet f'gudikat tista' tkun ritrattata u fost r-ragunijiet hemm is-subartikolu (a) li jipprovdi ghal meta s-sentenza tkun ittiehdet bil-qerq ta' wahda mill-

partijiet bi hsara tal-ohra. Issa fir-rikors odjern, r-ritrattand ressaq bhala xhud lir-rapprezentant tar-Registratur tal-Qrati li fuq domanda tieghu kkonfermat illi fir-Rikors 38/2006 John Axiaq kien notifikat [bir-rikors promutur] u ma ntavolax risposta. Bid-dovut rigward l-produzzjoni ta’ din ix-xhud ma kienitx utili ghal-fini tal-kwistjoni hawn devoluta. Dak li hu pertinenti ghar-rizoluzzjoni tal-kaz odjern hu jekk, anke *gratia argomenti*, s-sid ritrattata kienet interpellat lill-intimat ritrattand b’ittra ufficcjali darba wahda ghandux dan jammonta ghal qerq fl-otteniment tas-sentenza. Opportunament ikun rilevat illi fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 l-morozita’ fil-hlas tal-kera hija raguni bizzejjed sabiex il-Bord jawtorizza ripreza ta’ fond lokat. Is-subinciz (i) tal-istess artikolu imbaghad jissokkta illi l-l-kerrej jitqies moruz kemm-il darba ghal kull wahda minn zewg skadenzi ikun naqas li jhallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk mitlub. Dan l-artikolu tal-ligi kien mertu ta’ diversi sentenzi ferm interessanti prolatati mill-Qrati taghna u forsi aspett krucjali f’dan ir-rigward huwa l-fatt illi l-artikolu 9 tal-Kap 69 ma jsemmi xejn dwar il-modalita’ tal-interpellanza ghal-hlas, tant li kien deciz diversi drabi illi l-interpellanza mhix mehtiega li ssir in iskritt u tista’ ssir bil-fomm (ara per ezemplari **Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994**). Issa r-ritrattand donnu qed jinsisti illi r-ritrattata kellha bil-fors tinterpellah b’zewg ittri ufficcjali meta l-ligi ma tirrikjedix din il-formalita’. Jghid ukoll ir-ritrattand illi ittra ufficjali wahda domandanti zewg skadenzi ma tissodisfax ir-rekwizit tal-ligi u ccita sentenza f’dan ir-rigward. Madanakollu l-Bord kien akkontenta ruhu illi l-kerrej kien debitament interpellat f’kull okkazzjoni ghal kull skadenza u kien laqa’ t-talba tas-sid. Issa fir-rikors promutur dak numru 38/2006 r-rikorrenti Mary Grace Vassallo qatt ma ghamlet referenza ghall-ittri ufficjali izda biss ghall-interpellanzi ghal-iskadenzi hemm indikati u jidher li kienet ikkonfermat bil-gurament l-fatt li interpellat lill-intimat skond il-ligi;

Illi r-ritrattata ssostni illi l-ittra ufficjali li biha interpellat lill-kerrej taghha biex ihallas il-kera kienet wahda domandanti zewg skadenzi ta’ kera. Kif gia senjalat, r-ritrattand ma jaqbilx ma’ dan u jinsisti li s-sid kien messha tintavola zewg ittri ufficjali, wahda

ghall-kull skadenza. Issa, kif tajjeb osserva r-rikorrent ritrattat, il-procedura ta' ritrattazzjoni huwa rimedju straordinarju u dan illum huwa pacifikament akkolt minn sensiela ta' sentenzi tal-Qrati taghna. Ma dik citata mir-ritrattat dan il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Mhallef Dottor Albert Manche et vs A. Cutajar and Sons** Ltd App tat-3 ta' Lulju 2003 fejn kien ritenut illi *"ghandu jigi puntwalizzat li kemm il-darba gie stabbilit li dan ir-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wiehed straordinarju peress li hu eccezzjoni ghal dak li hu baziku fis-sistema giuridiku taghna u cioe' li gudikat hu ligi bejn il-partijiet. Ghalhekk ir-ritrattazzjoni tista tigi biss rikjesta fil-kazijiet li huma elenkati fil-ligi u inoltre dawn id-disposizzjoinijiet tal-ligi ghandhom jinghataw interpretazzjoni ristretta u mhux wahda wiesgha. (Vide "**AIC Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar 2003**);*

F'dan l-isfond gurisprudenzjali, jerga jinghad illi ma kien hemm htiega ta' ebda interpellanza in iskritt u li l-Bord ikkonsidra dik l-ittra ufficjali singolari bhala prova bizzjjed li tissodisfa r-rekwizit tal-ligi. Dan bl-ebda mod ma jista' jitqies bhala qerq da parti tar-ritrattata ghaliex anke jekk l-unika talba li hi qatt ghamlet lill-kerrej taghha kienet permezz ta' ittra ufficjali wahda hi kienet tal-fehma illi dik hija sodisfacenti fit-termini tal-ligi. Il-mertu odjern jippresta ruhu ghall-ezami fit-tieni istanza izda certament m'ghandux ikun konsiderat bhala qerq ghall-otteniment ta' sentenza fit-termini tal-artikolu 811(a) tal-Kap 12. Il-qerq f'dak il-kaz jekwipari ghal-*dolo* u jkun jehtieg l-prova tal-intenzjoni kriminuza, izda f'kaz fejn sid ta' fond jirritjeni li b'ittra ufficcjali wahda domandanti arretrati ta' zewg skadenzi kera huwa sufficjenti f'ghajnejn il-ligi, ma jkunx hemm dak il-qerq ravvizat fl-artikolu fuq citat. Il-qerq ravvizat jista' jkun fil-forma ta' dokument falz, per ezemplari, izda ittra ufficjali prezentata in atti, moqrija u skrutinata mill-Bord li deherlu li kienet sufficjenti, certament ma tistax twassal ghall-akkoljiment tal-aggravju tar-ritrattand. Il-Bord huwa gwidat f'din il-materja mill-insenjament naxxenti mill-kawza **Herbet Baldacchino noe vs Cecil Pace et** – Appell Kollegjali 22.4.2004

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba tar-ritrattand John Axiaq bi spejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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