BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maria Mifsud Bonnici; Anna Buttigieg; Juliette Attard bhala prokuratrici tal-assenti Dottor Giovanni Cremona; Il-Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici bhala prokuratur tal-assenti Marilyn Tucker; Av. Anna Mifsud Bonnici bhala prokuratrici tal-assenti Jan Piotr Janusz Pelcynski, Claudine Lazar, Wanda Kristina Vernon u Antonia Pelcynski

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet u fil-verbal tat-12 ta' Mejju 2017 l-Awtorita' tal-Artijiet assummiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet ghal Gvern ta' Malta u Maltapost plc, numru ta' registrazzjoni C 22796

Rikors Guramentat Numru: 312/2017

Illum 21 ta' Marzu 2019,

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tal-atturi li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, liema fond kien moghti b'titolu ta' kera lil Gvern ta' Malta fil-1936, li mbaghad ssulloka lil konvenuta Maltapost plc, minghajr il-permess tas-sidien, b'titolu ta' kera;

2. Illi fil-1980, il-Gvern kien harrek lil Professur Dr Felice Cremona ghan-nom tal-proprjetarji tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, billi rrizzulta hsara fil-fond, u kien ppretenda li din tissewwa mill-proprjetarji. Il-kawza fil-Qorti tal-Magistrati ta' Ghawdex, li ttenta l-Gvern ma rnexxietx. Minn dakinhar is-sidien irrifjutaw l-kera ghaliex ippretendew li l-Gvern isewwi l-hsarat, u minhabba l-entita tal-istess;

3. Intant l-istess Gvern minghajr il-kunsens tas-sidien issulloka parti mill-fond lil Maltapost plc. B'hekk inbidlet in-natura tal-lokazzjoni li minn wahda civili saret wahda kummercjali billi s-sullokazzjoni saret lil socjeta' Maltapost plc;

4. Illi sussegwentement permezz ta’ sentenza numru 965/2008 fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghal Gvern ta’ Malta et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Marzu 2015, il-konvenuti gew ordnati jizgombraw mill-imsemmi fond u gew ordnati sabiex ihallsu l-hsarat li kien hemm fil-fond li kienu jammontaw ghal disgha u ghoxrin elf hames mija tmienja u tmenin euro (29,588.74) – Dok A;

5. Illi ghalhekk, il-Gvern sa mill-1980 wahdu u flimkien mal-MaltaPost plc mill-1998 sal-25 ta’ Marzu 2015, kif jirrizulta mill-imsemmija sentenza tal-Onorabbili Qorti tal-Appell – ma hallsu xejn ghall-okkupazzjoni tal-fond tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

i) Tiddikjara lil konvenuti responsabbli ghal kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni, ghal perijodu mis-sena 1980 sas-sena 2015;

ii) Tillikwida l-ammont hekk dovut, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ perit nominandi;

iii) Tikkundanna lill-istess konvenuti ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u l-konvenuti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta guramentata ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Artijiet tad-9 ta’ Mejju 2017 li permezz taghha eccepiet:

1. Preliminarjament l-inkompetenza *ratione materiae* ta’ din l-Onorabbli Qorti stante illi talbiet ta’ hlas ta’ arretrati ta’ kera kif ukoll kull kwistjoni relatata mal-kera hija l—kompetenza esklussiva tal-Bord tal-Kera;

2. Preliminarjament ukoll tigi eccepita r-*res judicata* in kwantu s-sentenza fl-ismijiet Maria Mifsud Bonnici et vs Kummissarju tal-Artijiet et ghaddiet in gudikat mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Marzu 2015. Fl-istess sentenza l-Qorti ta’ l-Appell hallet il-kirja minhbba hsarat u cahdet talba ghall-hall tal-kirja minhabba

sullokazzjoni. Effettivament kien hemm sullokazzjoni favor l-intimata Maltapost plc li wkoll kienet thallas il-kera.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fatt biss illi l-Qorti ta' l-Appell irrikonixxiet il-fatt illi kien hemm sullokazzjoni favur l-intimata Maltapost plc bhala inkwilini paganti l-kera tipprekludi talba ohra ghall-hlas ta' kumpens ta' kera addizzjonali. Fil-fatt f'dik il-kawza l-atturi qatt ma talbu wkoll l-izgubrament minhabba xi morozita' fil-hlas tal-kera.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, effettivament trid issir prova li kera qatt ma thallset kif qed jigi asserit mill-atturi.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2156(c).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta guramentata ta' MaltaPost plc (C22796) tad-9 ta' Mejju 2017 li permezz taghha eccepiet:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox jigi eccepit illi dina l-Onorabbli Qorti jonqosha l-kompetenza li tiddeciedi fuq il-materji li huma mertu tal-kawza odjerna, u dana in vista tal-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzjughas-sueccepit, jekk se mai kellu jirrizulta li dina l-Onorabbli Qorti hija kompetenti biex tisma' u taqta' l-kawza odjerna allura, l-atturi ghandhom jaghmlu l-prova tad-dritt ta' proprjeta' immobbli in kwistjoni, cioe' l-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex u li jintitolahhom biex jressqu t-talbiet promoturi mertu ta' din il-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-atturi ghandhom jippruvaw minn fejn jirrizulta li huma intitolati ghal kumpens minghand is-socjeta' esponenti ghall-okkupazzjoni da parti taghha tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, skont kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori ta' din il-kawza, is-socjeta' esponenti hallset kull ma kellha thallas in konnessjoni

mal-kirja tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo, u dato ma non koncesso, jekk fadal xi pendenzi konnessi ma' hlas ta' kera ghall-perjodi antiki dawn huma preskritti a tenur tal-artikolu 2156 (c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kull mertu bejn il-proprjetarji tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo u s-socjeta' esponenti gie ezawrit mas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1) u li ormai, mal-accettazzjoni da parti tal-atturi f'dik il-kawza tal-hlas effettwata mis-socjeta' esponenti a saldu ta' kull ammont dovut efffettwat permezz tal-ittra datata t-22 ta' Mejju 2015 spedita mill-avukat tas-socjeta' esponenti lill-avukat tal-atturi (Dok. "A" anness), illum tikkostitwixxi stat bejn il-proprjetarji tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo u s-socejta' esponenti u anke mal-accettazzjoni tac-cwievet relattivi tal-istess fond u li tirrizulta mill-anness Dok. "B".

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talba ghall-hlas ta' kumpens ukoll ghandha tigi michuda fil-konfront tal-esponenti stante li s-socjeta' esponenti ddetjeniet l-proprjeta' immobiljari mertu ta' din il-vertenza skont il-kundizzjonijiet stabbiliti fis-sullokazzjoni li hija anke imsemmija fis-sentenza tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissajru tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1) u entro l-parametri tal-ligi li permezz taghha s-socjeta' esponenti kienet tiddetjeni l-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jekk fadal xi pretensjoni tal-atturi ghal kumpens li jissupera dak li jirrizulta mill-patti lokatizzji allura zgur huwa l-kaz li s-socjeta' esponenti mhijiex il-legittimu kuntradittur tal-atturi f'dan ir-rigward stante li l-pussess taghha tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex kien regolat b'titolu validu fil-ligi, u dana hekk kif anke gie kanonnizzat permezz tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 695/2008/1).

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrent huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha u ghal dawk ir-ragunijiet li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, t-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Ra s-sentenza moghtija fis-16 ta' Ottubru 2017 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili li permezz taghha l-atti ta' dawn il-proceduri gew trasferiti lil dan il-Bord.

Ra r-risposta guramentata ulterjuri tal-Awtorita' tal-Arijiet datata 26 ta' Jannar 2018 li permezz taghha ecepixxa:

1. Minghajr pregudizzju, l-irritwalita' u nullita tal-kawza peress illi nbidlet in-natura tal-kawza u t-talbiet relattivi. It-talbiet originali ma kienux sufficjentament cari. Wara l-kjarifika li saret effettivament inbiddlu t-talbiet tal-kawza fis-sens li issa l-atturi jridu dikjarazzjoni u ordni ta' kumpens "skont il-valur tas-suq" minghajr ebda referenza ghal xi kirja. Dan imur 'il hinn minn dak indikat fir-rikors guramentat promotur meta l-attur talab ghal kumpens ghall-okkupazzjoni wara li skont l-istess attur kien hemm kirja vigenti b'sullokazzjoni (sullokazzjoni skont l-atturi mhux awtorizzata – fatt ikkontestat mill-eccipjenti).

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kull kaz tibqa' soffermata l-eccezzjoni tar-res judicata ghal diversi ragunijiet:

    a. Minghajr pregudizzju, fit-tielet (3) paragrafu tal-premessi l-atturi jiddikjaraw illi l-intimati Awtorita' ta' l-Artijiet issollukkaw il-fond minghajr il-kunsens tas-sid lill-Maltapost plc u li ghalhekk il-lokazzjoni saret wahda kummercjali. Kemm-il darba t-talba ghall-"kumpens ghall-okkupazzjoni skont il-valur tas-suq" huwa ppernjat ukoll fuq dan il-fatt, jigi dikjarat illi s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell moghtija nhar is-27 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet et li llum ghaddiet f'gudikat cahdet dan il-punt u l-Qorti ta' l-Appell iddijarat illi s-sullokazzjoni kienet wahda valida bil-kunsens tas-sid;

    b. Illi minghajr pregudizzju ghas-surreferit, gjaladarba l-Qorti ta' l-Appell iddecidiet illi kien hemm kirja vigenti bejn il-partijiet u li kien hemm sullokazzjoni valida allura l-attur issa ma jistax ixejjen ir-rabta ta' kirja bejn il-

partijiet skont il-ligi. Dan il-punt huwa issa ormai deciz b'sentenza li ghaddiet in gudikat;

c. Illi minghajr pregudizzju, fuq il-fatt dwar jekk sehhitx sullokazzjoni bil-kunsens tas-sid, dan il-punt wkoll huwa deciz b'mod finali fis-sentenza surreferita;

d. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, finalment dwar il-punt tat-tip ta' kumpens li jista' jintalab gjaladarba l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza surreferita ikkonfermat titolu validu ta' kera u sullokazzjoni valida, il-kumpens wkoll huwa dettat mill-fatt li bejn l-atturi u l-intimati kien hemm rabta ta' kera b'sullokazzjoni valida bil-kunsens ta' l-atturi. Isegwi li ma jistax jintalab kumpens differenti mir-rabta kuntrattwali u legali stabilita' b'mod definittiv mill-Qorti ta' l-Appell;

3. Illi minghajr pregudizzju, it-talba ghall-kumpens ghall-arretrati ta' kera f'kull kaz huwa preskritt b'hames snin ai termini ta' artikolu 2156 ta' Kodici Civili;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jridu jitnaqqsu kull ammonti mhallsa sallum lill-atturi inkluzi b'cedola ta' depozitu l-Qorti;

5. Illi minghajr pregudizzju, f'kull kaz is-sullokazzjoni kienet wahda legali li a dirittura giet espressament awtorizzata u ordnata ope legis bis-sahha tal-Att dwar is-Servizzi Postali (Kap. 254 tal-Ligijiet ta' Malta);

6. Illi minghajr pregudizzju, dato ma non concesso illi l-atturi ghandhom jedd ta' xi forma ta' 'kumpens' li jmur oltre r-rabta ta' kiri u sullokazzjoni bejn il-partijiet isegwi illi minghajr pregudizzju:

a. Din it-Tribunal ma hux kompetenti illi jisma' u jiddeciedi l-mertu ta' dan il-kaz;

b. It-talba hija wahda purament ta' danni konsistenti f'lucrum cessans u kwindi preskritt b'terminu ta' sentejn ai termini ta' artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

c. Tibqa' torbot l-eccezzjoni tar-res judicata: L-ammont tal-kumpens ghandu jibqa' dak ekwivalenti ghall-kera pattwita peress illi bl-eccezzjoni tar-res judicata qieghda tigi sollevata illi l-atturi qatt ma jistghu jbiddlu l-fatt illi kien hemm kera u sullokazzjoni valida ghaddeja bil-kunsens tas-sid;

d. F'kull kaz irid jitnaqqas il-valur ta' flejjes imhallsa lill-atturi inkluz b'cedoli ta' depozitu.

Ra r-risposta ulterjuri ta' MaltaPost p.l.c. (C22796) datata 15 ta' Frar 2018 li permezz taghha eciepit:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' esponenti, in vista tal-fatt li jidher li issa l-atturi mhux qed jitlobu biss il-hlas ta' kera bhala kumpens tal-lokazzjoni u sullokazzjoni in konnessjoni mal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo jigi eccepit ulterjorment b'mod preliminary illi r-Rikors Guramentat ma kienx u m'huwiex sufficjentement car biex jippermetti lis-socjeta' eccipjenti tiddefendi lilha nnifisha u ghalhekk huwa null u minghajr effett fil-ligi u ghalhekk jikkonkorru ragunijiet sufficjentement gravi biex ir-Rikors Guramentat promotur ta' din il-kawza jigi imwaqqa' u annulat u dina l-kawza tieqaf.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' esponenti, in vista tal-fatt li jidher li issa l-atturi mhux qed jitolbu biss il-hlas ta' kera bhala kumpens tal-lokazzjoni u sullokazzjoni in konnessjoni mal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo u tenut kont ta' dak mitlub u deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1), jigi eccepit ulterjorment illi dan il-Bord mhux kompetenti biex jisma' u jaqta' l-kawza odjerna u inoltre lid an il-Bord ma jistax japplika l-provvedimenti tal-Artikolu 741(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta biex jittrasferixxi l-atti ta' dawn il-proceduri x'imkien iehor.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kull talba tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' esponenti hija preskritta anke a tenur tal-Artikoli 2153 u 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-eccezzjoni ta' res judicata li giet sollevata miz-zewg intimati Awtorita' tal-Artijiet u Maltapost plc.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Fir-Risposta Guramentata originali[1] bid-difizi taghha ghat-talbiet tar-rikorrenti, l-Awtorita' tal-Artijiet eccepiet li l-mertu ta' din il-kawza diga' jinsab determinat b'mod finali bis-sentenza **Maria Mifsud Bonnici et vs Kummissarju tal-Artijiet et** (Rik. Gur. Nru. 965/2008) deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 2015. Fir-Risposta Guramentata ulterjuri[2], l-istess Awtorita' tal-Artijiet tenniet l-istess difiza.

Min-naha taghha, l-intimata Maltapost plc ddefendiet ruhha wkoll[3] kontra t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza fuq il-bazi li kull kwistjoni bejnha u l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni 129, Triq ir-Repubblika, Rabat, Ghawdex, gie ezawrit bis-sentenza msemmija moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 u li, bl-accettazzjoni mir-rikorrenti tal-hlas effettwat mill-Maltapost plc ghas-saldu tas-somma likwidata b'dik is-sentenza, u tac-cwievet tal-fond, kull kwistjoni naxxenti minn dik il-kirja ghandha titqies maghluqa definittivament.

Ghal dawn id-difizi, ir-rikorrenti bil-mezz tad-difensur taghhom wiegbu fis-sottomissjonijiet orali li l-mertu ta' din il-kawza ma jirrigwardjax kumpens minhabba l-hsarat li r-rikorrenti garrbu bl-istat hazin li l-intimati hallew dan il-fond fih, imma l-hlas tal-kera xierqa dovuta lir-rikorrenti minn meta waqfu jaccettaw il-hlas tal-kera sad-data tal-hall tal-kiri.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-punt tat-tluq sabiex tigi deciza din l-eccezzjoni huma d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fis-27 ta' Marzu 2015 fil-kawza **Maria Mifsud Bonnici et vs Kummissarju tal-Artijiet et** (Rik. Gur. Nru. 965/2008), li l-partijiet jaqblu li qaghdu ghaliha, u t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza.

"Kif dejjem gie ritenut minn dawn il-Qrati, biex l-eccezzjoni tar-res iudicata tirnexxi jridu jigu pprovati tlett elementi:- aedem res u cioe` l-istess oggett, eadem personae cioe` listess partijiet u aedem causa petendi cioe` l-istess mertu (ara Charles Cortis vs Francis X. Aquilina, Prim Awla, 29 ta' Settembru 2003)."[4]

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-oggett mertu ta' dik il-kawza l-ohra, u ta' din il-kawza, huwa l-istess fond 129, Triq ir-Repubblika, Rabat, Ghawdex, li kien mikri mill-

[1] Fol. 24 sa 25 fl-atti ta' din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[2] Fol 6 sa 8 fl-atti ta' din il-kawza quddiem dan il-Bord
[3] Ara fol. 26 sa 28 fl-atti ta' din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u fol. 10 sa 11 fl-atti tal-kawza quddiem dan il-Bord
[4] **Vassallo and Xuereb Limited vs BIM Limited**, Prim'Awla (TA), 7.7.2017

awturi tar-rikorrenti lill-Gvern ta' Malta, u sussegwentement sullokat lill-intimata Maltapost plc, meta kienet ghadha intrapriza tal-Istat. M'hemmx kwistjoni lanqas li z-zewg procedimenti gudizzjarji jinvolvu lill-istess persuni.

Dwar ir-rekwizit l-iehor tal-*aedem causa petendi*, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet tat tifsira mill-aktar cara, u li ghadha segwita sal-lum, fis-sentenza citata **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et**[5]:

'[D]war dan il-punt inqalgħu għadd ta' diffikultajiet matul iż-żmien dwar it-tifsira xierqa li jmissha tingħata lill-frażi l- "istess kawżali" (eadem causa petendi), l-iżjed dwar kemm għandha titwessa' t-tifsira tal-identita' bejn dak li jkun ġie deċiż u dak li jkun qiegħed jintalab fit-tieni kawża. Huwa tassew ovvju li l-eċċezzjoni tal-ġudikat tintrabat ma' l-eżistenza ta' sentenza; il-kwestjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispożittiva tagħha (fil-kliem strettament użati mill-ġudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jintagħmlu u li jwasslu għal dik is-sentenza

…

ġie wkoll għadd ta' drabi mfisser li l-ġudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun ġie espressament dibattut fil-kawża li s-sentenza tagħha titqiegħed bħala l-bażi tal-eċċezzjoni tal-ġudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' ġie diskuss u ma jkunx ġie diskuss mill-parti li kellha interess li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-mottivi tal-causa petendi fit-tieni proċediment ma jġibx fix-xejn il-ġudikat[6] *… din il-Qorti fittxet l-għejjun ta' dritt li minnhom ħarġet u xxettlet id-duttrina tal-ġudikat f'dan ir-rigward, b'mod partikolari dak li jgħallmu l-awturi Aubry, Rau u Laurent. M'huwiex għalxejn li l-liġi tipprovdi*[7] *li s-sentenza għandha tkun motivata u li jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun sejset id-deċiżjoni tagħha. Huwa minħabba dawk ir-raġunijiet li wieħed jista' jifhem x'ikun wassal lill-Qorti taqta' l-kawża kif fil-fatt qatgħetha. Kien għalhekk li jingħad li d-dispożittiv ta' sentenza m'għandux jittieħed separatament mill-motivat, imma ghandu jiġi minn dan definit u spjegat*[8] *… dan it-tagħlim ġie mfisser u mtenni wkoll b'mod ċar ħafna fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Mejju, 1967 fil-kawża fl-ismijiet Grima vs Fava et*[9]*'.*

Ikkunsidra ulterjorment li:

---

[5] Prim'Awla (JRM), 25.9.2003

[6] *'Ara P.A. FGC 4.6.1999 fil-kawża fl-ismijiet Cole Foods Limited vs Accent Clear Traders Company Limited (mhix pubblikata) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija'*, **Cortis vs Aquilina et**, *supra*

[7] *'Art. 218 tal-Kap 12'*, **Cortis vs Aquilina et**, *supra*

[8] *'Ara App. Ċiv. 25.4.1938 fil-kawża fl-ismijiet Sciberras Trigona vs Sammut et (Kollez. Vol: XXX.i.131); App. Ċiv. 31.3.1952 fil-kawża fl-ismijiet Borġ vs Farruġia (Kollez. Vol: XXXVI.i.76) u App. Ċiv. 12.5.1958 fil-kawża fl-ismijiet Testaferrata Boniċi utrinque (Kollez. Vol: XLII.i.287)'*, **Cortis vs Aquilina et**, *supra*

[9] *'Kollez. Vol: LI.i.325 23 Ara App. J. Camilleri vs L. Mallia (Kollez. Vol: LXXXII.ii.305) fuq imsemmija'*, **Cortis vs Aquilina et**, *supra*

Fis-sentenza li jistriehu fuqha l-intimati ghall-eccezzjoni taghhom tal-gudikat, il-Qorti kellha quddiemha talba tar-rikorrenti ghall-hall tal-kuntratt tal-kiri tal-fond mertu ta' din il-kawza, skond id-dicitura tal-istess talba minhabba sullokazzjoni bi ksur tal-ligi[10], u talbiet indipendenti ghal-likwidazzjoni tad-danni ***'u dan in kwantu ghall-hsara illi saret fil-fond u jirripristinaw il-fond kif originarjament kien mikri lilu'***[11] u ghall-kundanna tal-hlas tal-istess danni minhabba l-hsarat.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell hallet il-kiri li r-rikorrenti kienu ghamlu dwar il-fond mertu ta' din il-kawza minhabba li l-intimati *'naqsu mill-obbligazzjoni li jzommu l-fond fi stat tajjeb u li jaghmlu t-tiswijiet mehtiega. Ghalkemm … dan ma jwassalx necessarjament ghall-hall tal-kiri qabel ma jkiun inghata zmien lill-konvenuti biex iwettqu l-obbligazzjoni taghhom billi jaghmlu t-tiswijiet kollha mehtiega, il-qorti ma tistax ma tosservax illi r-rapport tla-perit tekniku ilu mahluf mit-30 ta' Gunju 2009 u ghalhekk il-konvenuti kellhom zmien aktar minn bizzejjed biex jaghmlu t-tiswijiet mehtiega. Fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli illi jinghataw zmien aktar u l-qorti sejra ghalhekk tholl il-kiri taht l-art. 1570(1) tal-Kodici Civili'.*[12]

Imbaghad ghaddiet biex tittratta l-ahhar tlett talbiet tar-rikorrenti dwar id-danni, u qalet hekk:

*'L-obbligazzjoni tal-kerrej hija illi jrodd il-fond fi stat tajjeb fi tmiem il-kiri; jekk jonqos, u jrodd il-fond fi stat hazin, ikollujaghmel tajjeb ghall-hsara bil-hlas tad-danni … Fil-kaz tallum il-kiri ntemm biss illum bis-sahha ta' din is-sentenza u l-fond ghadu ma ntraddx lis-sid … Il-perit tekniku illikwida l-**ispejjez mehtiega biex jissewwew il-hsarat, li huma d-danni li garrbu l-atturi, fis-somma ta' disgha u ghoxrin elf, hames mija u tmienja u tmenin euro u erbgha u sebghin centezmu (€29,588.74)** … **Il-Qorti ma tarax illi hemm ragunijiet tajba ghala ma ghandhiex toqghod fuq ir-rapport tal-perit, u ghalhekk sejra tillikwida d-danni fis-somma ta' disgha u ghoxrin elf, hames mija u tmienja u tmenin euro u erbgha u sebghin centezmu (€29,588.74)'.***[13]

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li, wara dik is-sentenza, ir-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni fir-Rabat, Ghawdex, u rcevew is-somma msemmija likwidata mill-Qorti tal-Appell.

---

[10] Ara kumment tal-Qorti tal-Appell dwar dan, pg. 12 u 13 tas-sentenza **Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet**, Rik. Gur. Nru. 965/08JA, 27.3.2015

[11] Ara raba' talba fir-Rikors Guramentat **Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet**, Rik. Gur. Nru. 965/08JA

[12] Ara para. 32 tas-sentenza

[13] Ara para. 33 u 34 tas-sentenza

F'din il-kawza li ghandu quddiemu l-Bord illum, ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati jigu dikjarati *'responsabbli ghal* ***kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni, ghal perijodu mis-sena 1980 sas-sena 2015***'.

Minghajr ma jidhol f'dan l-istadju dwar in-natura guridika ta' dan il-kumpens li r-rikorrenti qed jitolbu f'din il-kawza, u cioe jekk ghandux jitqies li jikkonsisti fil-kera dovuta skond il-kuntratt ta' kiri li kien hemm jirregola din il-kirja, inkella xort'ohra, liema kwistjoni trid tigi determinata mal-mertu, il-Bord iqis li l-kawzali fiz-zewg procedimenti huma ghal kollox distinti, u ghalhekk l-eccezzjoni tal-gudikat sollevata miz-zewg intimati ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jichad l-eccezzjoni tal-gudikat imqajma miz-zewg intimati, u jordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza.

Bl-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur