BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 11/2016

Emanuel maghruf bhala Noel Mangion KI 290758M u martu Carmen Mangion KI 441558M

vs

Luca Burroni detentur tal-karta tal-identita' numru 83780A

Illum, 30 t'April 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni bid-data tad-9 t'Ottubru 2014 ghall-perjodu ta' tnax-il xahar b'effett mit-12 t'Ottubru 2014 li biha l-intimat kera minghand ir-rikorrenti l-appartament Noah's Art Flat 4, Triq Hal-Resquin, Gudja

b’kera ta’ erba mija u hamsa u sebghin (€475) kull xahar (Dok A);

2. Illi mat-tmiem iz-zmien ta’ lokazzjoni ir-rikorrenti talbu lill-intimat sabiex jhallashom il-kontijiet tad-dawl u ilma li kien ghad baqa dovut ghaz-zmien ta’ lokazzjoni inkluz dawk tal-komun kif ukoll hsara li allegatament ghamel fis-sufan gdid u f’mobbli ohra li kienu jinsabu fl-imsemmi appartament kif ukoll f’xi bibien tal-istess appartament liema talbiet ma gewx milqugha mill-intimat u ghalhekk ir-rikorrenti zammew l-ammont ta’ erba mija u hamsa u sebghin ewro (€475) rappresentanti depositu li kien thallas mill-intimat bhala garanzija ghal hlas tal-kera kif ukoll sabiex l-intimat jonora l-obbligi tieghu kollha skond l-istess ftehim bhala parti mill-hlas li kien ghadu dovut mill-intimat;

3. Illi minflok li l-intimat hallas l-ammont li kien fadal pprezenta ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 166A fejn talab lir-rikorrenti biex jhallsu lura s-somma ta’ hames mija u wiehed Ewro u tnejn u disghin centezmu (€501.92) liema ittra giet ezekuttiva u ghalhekk ir-rikorrenti ddepozitaw taht l-awtorita’ tal-Qorti s-somma pretiza mill-intimat flimkien mal-ammont tal-ispejjez gudizzjarji u professjonali li b’kollox jammontaw ghal sitt mitt Ewro u wiehed u tlettin centezmu (€600.31) permezz ta’ cedola ta’ depozitu numru 75/16 biex l-ammont jigi zbankat wara li tigi reza gudikata l-odjerna kawza;

4. Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat biex jhallas l-ammont mitlub izda baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex:-

a) Jiddikjara lill-intimat unikament responsabbli tal-hsarat li saru fil-mobbli u fil-bibien tal-appartametn Noah’s Art Flat 4, Triq Hal-Resquin, Gudja kif ukoll ghall-bilanc dovut ghas-servizz tad-dawl u ilma matul il-perjodu tal-lokazzjoni

b) Tillikwida l-ammont ta’ danni sofferti mir-rikorrenti inkluz l-ammont bilancali dovut ghas-servizz tad-dawl u ilma matul il-perjodu tal-lokazzjoni okkorendo anke bin-nomina tal-periti teknici;

c) Tikkundanna lill-intimat jhallas l-ammont kollu hekk likwidat bl-imghax mid-data tat-terminu tal-lokazzjoni.

L-intimat minn issa hu wa ngunt in subizzjoni.”

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

“1. Illi preliminarjament ir-rikors tar-rikorrenti huwa null peress li r-rikors guramentat pprezentat mir-rikorrenti m’ghandux dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess u ghalhekk mhuwiex konformi mal-ligi.

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-mertu ta’ din il-kawza hija *res judicata* peress illi jekk kien hemm kwalsiasi danni ikkawzati mill-esponenti dawn kellhom jigu likwidati mid-depozitu skond il-klawsola 9 tal-kuntratt anness mar-rikors promutur. Filfatt qabel ma giet intavolata l-ittra gudizzarja skond il-provvedimenti tal-aritkolu 166A tal-Kap 12 tal-ligijiet ta’ Malta rez ezekuttiva

fid-9 ta' Dicembru 2015 kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A, l-esponenti talab lura d-depozitu li kien gie mizmum ingustament mill-istess rikorrenti fl-ammont ta' erba' mija u hamsa u sebghin ewro (€475) ghall-allegati danni u ghalhekk l-esponenti intavola din l-ittra gudizzarja sabiex jigbor id-depozitu u kif appena z-zewg rikorrenti ma dahlux nota ta' kontestazzjoni fl-atti tal-ittra gudizzjarja bin-numru 2049/15 fil-Qorti tal-Magistrati, din ghandha tittiehed bhala ammissjoni tacita u ghalhekk l-mertu ta' din il-kawza hija *res judicata.*

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huwa infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma gabrux l-icken prova illi l-esponenti ikkawza kwalsiasi hsara fl-appartament mertu ta' din il-kawza senjatament l-appartament Noah's Ark Flat 4, Triq Hal-Resqun, Gudja;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont ta' danni allegati mir-rikorrenti ghandhom jigu ipprezentati b'mod oggettiv permezz ta' evidenza konkreta u mhux allegazzjonijiet fl-arja;

5. Illi r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova illi din il-kirja hija konformi mal-ligi sabiex juru illi hemm causa lecita fil-kuntratt u ghandhom jipprezentaw licenzji rikjesti kif ukoll juru illi huma konformi mar-regolamenti tat-taxxi f'Malta.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti illi qeghdin minn issa ngunti in subizzjoni."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-partijiet.

Ra s-sentenza preliminari tieghu tal-15 ta' Lulju 2016.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-qosor f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitlobu: (1) dikjarazzjoni ta' responsabilta' tal-intimat ghall-hsarat u ghall-bilanc dovut ghas-servizz tad-dawl u ilma; (2) likwidazzjoni tad-danni sofferti inkluz l-ammont dovut ghas-servizzi tad-dawl u ilma u (3) kundanna ghall-hlas tal-istess.

Illi l-intimat fil-qosor eccepixxa: (1) in-nullita' tar-rikors; (2) ir-res judicata; (3) il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huwa infondati fil-fatt u fid-dritt; (4) l-ammont ta' danni ghandhom jigu pruvati u (5) ir-rikorrenti ghandhom igibu prova li l-kirja hija konformi mal-ligi.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz in ezami

Il-principju tar-res judicata

Fil-kawza fl-ismijiet **Il-Kontrollur tad-Dwana vs J.T.E. Limited**, **Appell Civili Numru. 67/1998/1, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)** qalet hekk:

"Il-principji legali enuncjati mill-appellant ghal dawk li huma elementi tar-res judicata huma sostanzjalment korretti. Huwa pacifiku illi dawn l-elementi tal-eccezzjoni tal-gudikat huma li s-sentenza ta' qabel kienet moghtija f'kawza bejn l-istess persuni fuq l-istess oggett u ghall-istess kawzali (eadem personam, eadem res, eadem petendi) bhal fil-kawza l-gdida.

Fil-kaz de quo dawn l-elementi kollha jissussistu u dan hu sahansitra rikonoxxut u accettat mis-socjeta' appellata. Ciononostante, l-appellanti jsostni illi fil-kawza l-ohra l-meritu ma giex investigat u r-rigett tat-talba tieghu ma jaghtix lok ghas-sostenn tal-eccezzjoni tal-'exceptio iudicati'.

'*Intqal tajjeb illi "l'eccezione di regiudicata si deve ammettere con molta circospezione, tanto piu quando trattasi di escludere un diritto*" (Coen, Cosa Giudicate (materia civile) no. 145) … … Jghid il-Mattirolo (Diritto Giudiziario Civile, Vol V, para 28), "*sta soltanto nel dispositivo; onde e' principio che la cosa giudicata risiede esclusivamente nella parte dispositiva della sentenza, non nei motivi*' – '**Caterina Gerada –vs- Avukat Dr. Antonio Caruana**', Appell Civili, 7 ta' Marzu 1958.

Jinsab ritenut ukoll illi '*l-gudikat jifforma ruhu mhux biss ghar-rigward ta' dak li gie diskuss espressament, imma anki ta' dak li messu gie diskuss, u ma giex diskuss, mill-parti li kellha tiddiskutih biex issostni d-domanda jew l-eccezzjonijiet taghha; u l-gudikat ma jigix nieqes minhabba d-diversita` tal-motivi tal-'causa petendi"*- '**Carmelo Bonello –vs- Onor. Edgar Cuschieri noe**', Appell Civili, 6 ta' Marzu 1950; '**Joseph Vella –vs- Emmanuel Falzon**', Appell, 25 ta' Frar 1997.

*Fid-decizjoni fl-ismijiet "***Carmelo Grech nomine –vs Francis Lepre***", Appell, 14 ta' Marzu 1966, fejn proprju kienet giet sollevata l-eccezzjoni tar-"res judicata" ghas-sitwazzjoni fejn fil-kawza antecedenti kien gie applikat il-precitat Artikolu 33, dik il-Qorti hekk ikkummentat:-*

'*Nonostante li l-legislatur kellu l-mudell tal-Kodici ta' Procedura Civili quddiemu kieku ried isegwih, hu ghazel li jipprocedi differentement. Ovvjament, kif ga rrileva l-Bord fid-decizjoni elaborata tieghu, hemm differenza ta' sustanza bejn id-disposizzjonijiet ta' l-Art 197* (illum Art 199) *tal-Kodici ta' Procedura Civili li titkellem fuq 'kancellment tal-kawza mil-lista' u 'liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju', u d-disposizzjoni ta' l-imsemmi Art 34 (illum 33) tal-Kap 109 (illum Kap 69) hawn fuq riportata. Huwa veru li xi drabi hu permess li l-Qorti tiddipartixxi mis-sinjifikat primarju jew letterali tal-kliem tal-ligi, izda dan jista' jsir kemm il-darba l-kliem tal-ligi ma jkunx talment car illi jgieghel lill-Qorti taghtih effett.".*

Fil-kawza **Adrian Busietta vs Marco Attard, deciza fid-9 ta' Frar 2001, il-Qorti tal-Appell (Superjuri)** qalet hekk:

"Hu saput illi biex tirnexxi l-eccezzjoni ta' res gudikata kellhom jikkonkorru dawn it-tlett elementi :-

1. L-istess partijiet – eadem persona

2. L-istess oggett – eadem res, u

3. L-istess kawzali – eadem causa petendi.

Issa fil-kaz taht ezami filwaqt li m'hemmx dubju illi l-partijiet fil-kawza huma identici ghaz-zewg proceduri, mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-oggett mertu tal-kawza u tal-kawzali premessa ghal tali talba.

Isir accenn qabel xejn ghas-segwenti tghalim gjurisprudenzjali rilevanti:-
'U l-gjudikat jifforma ruhu mhux biss ghar-rigward ta' dak li gie diskuss espressement imma anki ta' dak li messu gie diskuss u ma giex diskuss mill-parti li kellha tidduskutih biex issostni d-domanda jew l-eccezzjonijiet taghha. Il-gjudikat ma jigix nieqes minhabba d-diversita' ta' motivi tal-causa petendi' (Volume XXXIV part (i) h 74). 'Hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gjudikat anki meta l-mertu tal-kawza ghalkemm distint minn dak ta' qabel jifforma parti mill-istess haga, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess u hemm gjudikat mplicitu meta d-decizjoni tkun konsegwenza necessarja tad-disposizzjoni espressa ghax il-volonta' tal-gjudikant tista' tittiehed anki mill-konsiderandi tas-sentenza' (Volume XXXVI part (i) page 75).

'Hu pacifiku li l-gjudikat jassorbixxi kull eccezzjoni li l-mertu ghall-azzjoni kien messha jew setghet giet sollevata in relazzjoni ghall-azzjoni stess' (Antonio Magri vs Emanuela Dingli deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' April 1953).

'Ma jistax ikun lecitu lill-appellant li jerga' jipproponi l-istess domanda biex jinnewtralizza l-istess decizjoni precedenti billi jgib 'il quddiem ragunijiet u provi li kien jaf bihom u li seta o messu igib fil-kors tal-process l-iehor. Jekk ma jaghmilx hekk, imputet sibi u l-imsemmija sentenza ma tistax tigi injorata u mqeghda fil-

gemb ghar-ragunijiet prezistenti ghal kull azzjoni taghha, allegati serotinament' (Volume XLB part (i) page 555).

Dana apparti, 'Hu pacifiku li l-gjudikat johrog mid-dispozittiv tas-sentenza'. Hu veru li kif ghallmet din il-Qorti bi-sentenza 'Farrugia Ray vs Farrugia' (Volume XX 1B part (i) page 57) biex jigi interpretat tajjeb id-dispozittiv, jixraq li jigi raffrontat mal-motivazzjoni li hu wkoll parti mid-decizjoni, ghad li minnha ma johrogx gjudikat, kif hu wkoll veru illi t-termini generici tad-dispozittiv jistghu jigu ristretti mill-parti konsiderattiva tas-sentenza. (Volume XXB part (i) page 149). 'Il dispozittiva tal-giudicato non deve prendersi seperatamente dal motivato ma deve da questo essere definito e spiegato' (Vincenti vs Ebejer appell civili 27 ta' Novembru 1937), (Nazzareno Parnis vs Helen Parnis et deciza mill-Prim'Awla 30 ta' Novembru 1998).

Finalment sewwa jigi ribadit dak li hu ormai pacifiku u cioe' illi l-"exceptio iudicati" ghandha bhala fundament taghha interess pubbliku u hija ta' interpretazzjoni strettissima u f'kaz ta' dubju il-gjudikant ghandu jaqta' kontra din l-eccezzjoni" (Volume XXIX part (i) page 1155)."

Hsarat kagunati minn Inkwilin

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Cassar Pr Et Ne Vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-06 ta' Ottubru 1961, il-Qorti qalet hekk:

"Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta` prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajeb; ukwindi d-danni li jkun fih il-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru maul il-lokazzjoni li saret favur teighu, u li hu ghandu jirrispondi ghalihom."

Issir riferenza ukoll għas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit Nru 18/10 AE Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI 5446M) vs Mary Cassar** irreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża ta' fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri:- "*Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias,...*".

Provi

Illi **r-rikorrenti** xehdu permezz ta' affidavit a folio 47 sa 92 tal-process, fejn ressqu wkoll diversi ritratti tal-hsarat li jimputaw lill-intimat kif ukoll stimi ghat-tiswijiet mehtiega, rapport li ghamlu mal-Pulizija dwar l-imsemmija hsarat kif ukoll kopja tal-kontijiet tas-servizzi illi baqghu mhux imhallsa mill-intimat. Huma ressqu wkoll kopja ta' messaggi li ghaddew bejnhom u l-intimat a folio 95 sa 98 tal-process. Carmen Mangion regghet xehdet a folio 142 tal-process fejn ikkonfermat l-ispiza tal-bibien.

L-intimat xehed a folio 149 sa 157 tal-process fejn esebixxa wkoll xi ritratti u ressaq bhala xhud tieghu l-affidavit ta' Cinzia Angelino a folio 146 tal-process.

Xehed ukoll **Bruce Dowling** a folio 99 sa 108 tal-process li kkonferma l-kirja li saret bejn il-partijiet, esebixxa kopja tal-ftehim tal-kirja kif ukoll kopja tal-Karta tal-Identita' tal-intimat.

Xehdu wkoll Joe Pace[1] li kkonferma x-xoghol li sar minnu fl-imsemmi fond u Matthew Grech[2] li kkonferma ix-xiri li sar ta' l-ghamara.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat gia giet sorvolata bis-sentenza preliminari ta' dan il-Bord tal-15 ta' Lulju 2016.

Illi t-tieni **eccezzjoni** hija dik tar-**res judicata**.

Illi, fid-dawl ta' dak li tghid il-ligi, tal-principji enuncjati u l-insenjamenti emanenti mill-gurisprudenza, fir-rigward tal-eccezzjoni tar-res judikata, huwa car li kundizzjoni a priori tar-res judicata huwa li ghandu jkun hemm <u>sentenza</u> li tkun bejn l-istess partijiet, ghall-istess l-istess oggett u fuq l-istess kawzali. L-ewwel kundizzjoni hi li gia jkun hemm sentenza. Illi konsegwentament dan il-Bord ma jistax jaqbel mal-argument tal-intimat illi la darba huwa ma kkontestax l-ittra ufficcjali mibghuta mir-rikorrenti, allura hemm res judicata bejn il-partijiet. Wiehed jista' jghid li hemm titolu ezekuttiv kif tipprovdi l-ligi ladarba tali ittra tigi reza ezekuttiva izda certament ma hemmx sentenza bejn il-partijiet. Konsegwentament din l-eccezzjoni tal-intimat qeghda tigi michuda.

Illi, **fil-mertu**, r-rikorrenti huma konsistenti fix-xhieda taghhom. Mhux biss izda ressqu wkoll lil terzi li esegwew ix-xogholijiet, kif ukoll stimi u ricevuti tal-ispejjez li ghamlu. Ressqu wkoll il-kontijiet tad-dawl, ilma u telefon minn fejn jirrizulta li l-intimat naqas ukoll f'dawn il-hlasijiet. Minn naha l-ohra l-verzjoni tal-intimat, filwaqt illi tichad dik tar-

[1] A folio 109 et. seq. tal-process
[2] A folio 132 et. seq. tal-process

rikorrenti, ma hi sostnuta minn xejn u hija inqas kredibbli minn dik tar-rikorrenti.

Illi, ghalhekk mill-provi mressqa mir-rikorrenti, t-talbiet taghhom jirrizultaw pruvati u jimmeritaw illi jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u dan fl-ammont ta' €944.02[3], bl-imghax mid-data ta' l-ittra ufficjali tat-30 t'Ottubru 2015 sad-data tal-effettiv pagament, bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u tal-imsemmija ittra ufficjali kontra l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[3] Fl-affidavit tar-rikorrenti, huma ddikjaraw li huwa dovut lilhom minn ghand l-intimat l-ammont ta' €1,239.01, filwaqt illi huma dovuti minnhom lill-intimat l-ammont ta' €294.99, konsegwentament il-bilanc dovut lir-rikorrenti huwa ta' €1,239.01 - €294.99 u cioe' €944.02.