MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 3/2004/1

Rikors Nru: 3/04

Carmelo u Maria Lourdes, konjugi Cassar

Vs

Carmelo u Josephine, konjugi Camilleri

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Carmelo u Maria Lourdes Cassar li jesponu bir-rispett:

Illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Nikola Said fit-13 ta Ottubru, 1961, kopja annessa bhala Dok A, l-intimat Carmelo Camilleri inghata u gie koncess b'titolu ta lokazzjoni ghal-tnax il-sena biss, versu l-kera annwu ta ghaxar liri Lm10 pagabbli bil-quddiem fit-13 ta Ottubvru, il-gjardina tal-laring u tal-lumi b'xi strutturi fuqha tal-kejl superficjali komplessiv ta cirka keltejn u nofs raba fin-

numru 3, St James Street, Siggiewi, minghand Nazzarena u Anna, ahwa xebbiet Farrugia.

Illi ir-rikorrenti Maria Lourdes Cassar, qabel gheluq l-imsemmi perijodu ta tnax il-sena fit-13 ta Ottubru, 1973, permezz ta kuntratt ta bejgh u xiri ippubblikat min-Nutar Nikola Said fit-23 ta Awissu, 1973, kopja Dok B, xtrat u akkwistat bhala xebba kunjomha Micallef, l-imsemmija gjardina minghand l-ahwa Farrugia.

Illi kemm ir-rikorrenti Maria Lourdes Cassar u l-awturi taghha komplessivament hargu tnax il-ricevuta ta hlas ta kera u cioe ghall-imsemmija tnax il-sena, bl-ewwel wahda tkun ta Ottubru 1961 u l-ahharwahda tkun ta Ottubru 1972, (li waslet sa gheluq il-lokazzjoni fit-13 ta Ottubru 1973), u qatt izjed wara tali data ma inhargu xi ricevuti ohra jew gie accettat xi hlas.

Illi b'sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, rikors Numru 39/74 B fl-ismijiet 'Maria Lourdes Micallef et vs Carmelo Camilleri', moghtija fid-29 ta April, 1977, Dok C, gie deciz li "Ir-raba tal-fond in kwistjoni huwa saqwi …..", kif gie ukoll ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell, fit-18 ta Ottubru 1991, Dok D.

Illi ghalhekk il-kuntratt ta lokazzjoni kien japplika u jorbot biss iil-fond mhux bhala gjardina ossija semplici gnien, izda raba veru u proprju, anzi raba saqwi u ebda uzu iehor ma seta jsir jekk mhux bhala tali u cioe ghall-koltivazzjoni, u ebda tigdid ghal skop divers ma huwa konfigurabbli.

Illi l-intimati mill-bidu nett tad-detenzjoni taghhom sal-gurnata tal-lum, qatt ma uzaw il-fond fin-numru 3 St James Street, Siggiewi, skond l-identita specifikata u unika tieghu ta raba saqwi billi bi ksur tal-artikolu 4:2d tal-Att dwar it-Tigdid ta Kiri ta Raba, il-kap 199 tal-Ligijiet ta Malta, dan ir-raba dejjem baqa ma jinhadimx.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti bir-rispett jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara li l-inmtimati naqsu fl-obbligu taghhom skond il-ligi li jahdmu r-raba fin-numru 3, St James Street, Siggiewi u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu il-

pussess tal-imsemmi fond b'tali raba fih u ghal dan il-ghan jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess.

Ra r-risposta ta Carmelo Cassar et li jesponu bir-rispett:

Illi preliminarjament l-intimati jeccepixxu ir-res gudikata stante illi l-meritu ta din il-kawza gja gie deciz definitivament permezz ta sentenza moghtija minn l-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta Settembru 2002 fil-kawza fl-simijiet “Carmelo u Maria Lourdes Cassar vs Carmel u Josephine Camilleri” Rikors numru 11/B/1997 fejn inter alia dik l-Onorabbli Qorti iddecidiet billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti odjerni.

Illi fil-meritu t-talbiet attrici ghandhomjigu michuda bl-ispejjez stante illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu illi l-esponenti kisru l-kundizzjonijiet tal-qbiela u mhux minnu li huma mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal

Ikkonsidra,

1. L-eccezzjoni li l-Bord irid jiddeciedi hija dik tar-res gudikata

‘Stante illi l-meritu ta din il-kawza gja gie deciz definittivament permezz ta sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell fit-30 ta Settembru 2002 fil-kawza fl-ismijiet “Carmelo u Maria Lourdes Cassar vs Carmel u Josephine Camilleri”, Rikors Nru 11B/97 fejn inter alia dik l-Onorabbli Qorti iddecidiet billi tichad il-talbiet tar-rikorrenti odjerni.

2. Il-Novissimo Digesto (voce REGIUDICATA) jghid li:

“La sentenza in quanto decide sulla ragione fatta volere, nel senso di riconoscerla fondata o di disconoscerla, comfondo cosi il conflitto di apprezzamenti del quid juris (che e’ la lite), ha un contenuto di accertamento che, essendo vincolata per le parti, e datata di uso propria efficacia normattiva, denominata ‘res iudicatio’ (ara ukoll Aquilina vs Gasan, Appell Krim, 5 ta Novembru 1934).

3. L-elementi ta l-eccezzjoni tal-giudikat huma li s-sentenza ta qabel kienet moghtija f’kawza bejn l-istess persuna, fuq l-istess oggett u ghall-istess kawzali (eodem personam, eodem res, eodem causam prfetendi) bhala fil-kawza l-gdida (ara ‘Camilleri vs Mallia,’ Appell 5 ta Ottubru 1998)

4. Il-gurisprudenza tghallem li “l-eccezzjoni tal-gudikatur ghandha tigi ammessa b’cirkosfezzjoni kbira, u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta si tratta minn incident precesswali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah gudikat implicitu. Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun ‘giet’ effettivament deciza bis-sentenza ta qabel u mhux biss li setghet tigi deciza” (Gerada vs Caruana, Appell Civili 7 ta Marzu 1948).

5. Issir referenza ghas-sentenza in re “Farrugia Gay vs Farrugia” (Appell Civili 12 ta Novembru 1919)

“per conoscere la vera portata di una sentenza occorre indagare quale fosse stata la questione sulla quale il giudice fu chiamato a pronunziare e le discussione che precedette il suo giudizio ed esaminare il dispositivo nel suo complesso, raffrontandolo e mettendolo in armonia colle motivazione, la quale e anche essa parte della sentenza, sebbene dalla stesse non sorge il giudicato, e quando la parte dispositva di una sentenza fosse concepita in termini generici, il suo significato puo essere ristretto dalle considerazione che le motivarono”

6. Importanti ghar-rikors li ghandu quddiemu l-Bord is-sentenza in re “Camilleri vs Carabott” (29 ta Ottubru 1962)

“Ghal talba tas-sid sabiex jirriprendi pussess ta fond mikri fuq il-motiv li l-inkwilin ghandu uzu divers min dak li ghalih gie mikri mhux ta ostaklu bhala gudikat sentenza precedenti li kien hemm lejn il-partijiet ghar-ripresa tal-pussess tal-istess fond jekk dik it-talba precedenti kienet bazata fuq il-motiv li s-sid kellu bzonn il-fond ghall-uzu tieghu mentri l-inkwilin kellu banda ohra fejn joqghod, ghax fiz-zewg domandi ma hemmx l-“eodem causa pretendi”.

7. L-istess importanza ghanda s-sentenza in re “Mizzi et vs Sacco” (Appell Civili u Appell minn dan il-Bord, 31 ta Mejju 1996)

“…… sentenza ……….. tiddetermina l-istat ta dritt bejn il-kontendenti li jirrizultaw provati f’dak il-mument ta zmien. Rebus sic Stantium . B’dan li jekk ikun hemm tibdil sostanzjali fic-cirkostanzi, dan jista jwassal ghal kambjament fl-oggett mertu tal-kawza ghaliex id-definizzjoni tad-drittijiet reciproci tal-kontendenti jkunu jiddependu proprju mill-apprezzament tal-gjudikant tac-cirkostanzi godda li jkunu sopponevaw. Ir-res tal-haga ma jibqax allura l-istess kif kien.

8. f’dan il-kaz il-partijiet huma l-istess ghalkemm ir-rikorrent tallum kien assuma l-atti mhabba zwieg wara li bdew il-proceduri (ara “Trapani Galea Feriol et vs Agius et” Appell 2 ta Lulju 1996).

9. Fir-rikors numru 39/74B ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament ta l-intimati “tal-gjardina 3. Triq San Gakbu, s-Siggiewi bil-bini inkluz fiha” ……. Billi huma “ghandhom bzonnu din l-gjardina biex jibnuha”, l-intimat eccipixxa li l-Bord li Jirregola L-Kiri tar-Raba ma kienx kompetenti billi l-fond kien urban u mhux rurali. Il-Bord fid-29 ta April 1977 iddecieda li “jidher car, ghalhekk li r-raba tal-fond in kwistjoni huwa saqwi u ghalhekk fit-termini tal-ligi t-talba tar-rikorrent ma tistax tigi milqugha. Is-sentenza giet

konfermata mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell li ddecidiet li l-fond kien raba u r-raba kien saqwi u li l- kerrej li jdawwar raba baghli f'raba saqwi kien ta gid ghal kulhadd.

10. Wara din il-kawza r-rikorrenti Cassar kienu ressqu rikors iehor fejn talbu l-izgumbrament ta l-intimati billi "l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-qbiela u mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha. "ir-rikors gie deciz mill-Bord fil-25 ta Mejju 2001. Is-sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta l-Appell fit-30 ta Settembru 2002 wara li kkonsidrat is-sentenza l-ohra u kuntratt tat-13 ta Ottubru 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Nikola Said. F'dan il-kuntratt kien gie mikri "gjardina tal-laring u lumi u kienet tikkomprendi kamra u ohra fuqha u daqsxejn ta gorbog". L-intimati inghataw il-fakolta li jibnu a spejjez taghhom u fuq il-parti ta barra 'garage jew kwalunkwe bini iehor li joghogbu. Is-sidien kineu jafu li l-gjardina kienet qed tintuza regolarment ghal skop residenzjali …… u li (r-rikorrenti) "xorta accettaw il-kera avolja inbaghad ma baqghux. Ir-rapport tekniku ma jhalli ebda dubju dwar l-uzu ta abitazzjoni li ilu jsir minn din il-gjardina" "ghalkemm ma" kienx hemm xi vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet lokatizzji jew …… bdil fid-destinazzjoni ta l-art lokata minghajr il-kunsens tas-sidien.

11. Ghalhekk bejn il-partijiet diga gie stabbilit li l-fond hu wiehed agrikolu. Jaqa taht it-tifsira ta saqwi. Li raba baghli jigi maqlub f'raba saqwi minn min qed jiehu hsiebu ma jfissirx li nbidlet id-destinazzjoni ta dak ir-raba. Il-gjardina ilha tintuza ghall-abitazzjoni skond il-ftehim originali u skond is-sentenza moghtija mill-Qrati u ghalhekk ma hemm l-ebda ksur ta kondizzjonijiet tal-kera jew bdil ta destinazzjoni.

12. Ic-Chairman jifhem meta jaghsar ir-rikors twil li r-rikorrenti qed isejjsu ir-rikors ta llum imhabba non uso ta raba saqwi. Ghalkemm non uso u bdil ta destinazzjoni ghandhom l-istess konsegwenzi ma jistax jinghad li huma l-istess. Non uso jfisser li haga qed tigi mitluqa u abbandunata. Bdil ta destinazzjoni jfisser li haga suppost tintuza ghal xi haga u qed tintuza ghal haga ohra. Ir-rikors hu bejn l-istess nies, dwar l-istess fond imma l-kawzali

jidher li hi differenti. Hekk jew hekk f'kaz ta dubju l-gjudikant ma ghandux jilqa l-eccezzjoni tar-res judicata (ara Vol XXIX – 1- 1155).

Ghalhekk il-Bord qed jichad l-eccezzjoni u jiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni fuq il-linji fuq traccjati biss ghas-7 ta Frar 2005; spejjez bla taxxa.

< Sentenza In Parte >

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