MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 71/2007/2

Illum l-Erbgha, 24 ta' Ottubru, 2007.

Rikors numru: 71/2007AE

Roanna Refalo

Vs

George Pisani u martu Rose Pisani u s-socjeta G. Pisani Marketing Limited

Il-Qorti,

Decizjoni preliminari dwar eccezzjoni ta' *res judicata*.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-4 ta' Lulju 2007 li permezz tieghu l-attrici ppremettiet li:

B'kuntratt tan-nutar Michael Refalo tad-29 ta' Mejju 1985, iz-zija paterna tal-attrici (Paola Refalo) kienet ikkoncediet in enfitewsi temporanja lill-konvenut George Pisani il-garaxx bla numru sottostanti d-dar jisimha Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex. Dan il-garaxx imiss mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' Guzepp Calleja u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Grima.

Din il-koncessjoni saret ghal zmien ta' ghoxrin (20) sena mid-data ta' l-att u ghalhekk itterminat fid-29 ta' Mejju 2005. Ic-cens pagabbli kien ta' Lm1642.50 fis-sena

Fost il-klawzoli tal-koncessjoni enfitewtika hemm dik numru (vii) li tghid:-

"L-enfitewta ma jkunx jista' jikri, icedi, jew b'xi mod iehor jittrasferixxi d-drittijiet tieghu fuq il-fond lilu koncess minghajr ma javza lill-koncedenti u minghajr il-permess bil-miktub tal-istess koncedenti".

Paola Refalo mietet fit-18 ta' Ottubru 2001 u irregolat is-successjoni taghha b'testment fl-atti tan-nutar Michael Refalo tal-11 ta' Mejju 1999 fejn halliet b'titolu ta' legat lill-attrici d-dar u l-garaxx fuq imsemmija. Id-dikjarazzjoni ta-trasferiment causa mortis taghha saret bl-att tan-nutar Paul George Pisani tas-17 ta' Dicembru 2001. Permezz ta' kuntratt iehor tal-istess nutar tal-15 ta' Jannar 2002 saret l-immissjoni fil-pussess min-naha tal-eredi ta' Paola Refalo.

Kif beda joqrob iz-zmien tal-iskadenza tac-cens, ezatt sitt xhur qabel, l-attrici avzat lil George Pisani li xtaqet tiehu l-fond lura, izda beda juri illi ma tantx irid johrog u beda gej b'hafna skuzi.

Anqas minn xahar qabel id-data tal-iskadenza, il-konvenut baghat ittra legali lill-attrici fejn talabha permess sabiex jikri l-post lill-kumpannija tieghu stess.

Minn din l-ittra l-attrici fehemet li sa dakinhar il-post jew garaxx ma kienx gie koncess b'kera lil xi hadd kif lanqas ma seta' gie mikri in vista ta' dak illi kien hemm miktub fil-kuntratt.

B'risposta ghal dik l-ittra l-attrici baghatet ittra ufficjali datata 11 ta' Mejju 2005 lil Pisani fejn spjegatlu li hi kellha kull dritt illi tirrifjuta il-permess taghha ghal dik il-kirja, u illi x-xewqa ta' Pisani li jikri l-fond tant kienet qrib id-data tal-iskadenza tac-cens li dik bilfors kieent ser issir bi frodi tad-drittijiet taghha.

Ghal dik l-ittra l-attrici rceviet ittra ohra mibghuta mill-avukat Dr. Angelo Farrugia fit-23 ta' Mejju 2005 fejn infurmaha li l-konvenut ma kienx jaqbel li wara d-29 ta' Mejju 2005 ghandu jirritorna c-cwievet tal-fond.

Irrizulta li minkejja r-rifjut tal-attrici li taghti l-kunsens taghha fit-termini tal-kuntratt ta' enfitewsi, il-konvenuti Pisani krew il-garaxx lill-kumpannija taghhom stess G. Pisani Marketing Limited, permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Marzu 2005.

Din il-kirja saret bi ksur tal-kondizzjonijiet espresso fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fuq citat, u saret bi frodi u bi pregudizzju tad-drittijiet tal-attrici, senjatament id-dritt taghha illi tiehu u takkwista il-pussess vakanti tal-fond koncess in enfitewsi temporanja fit-tmiem tal-perjodu tal-istess enfitewsi, u kwindi ma tistax taghmel stat fil-konfront tal-attrici.

L-istess skrittura hi manifestament falza in kwantu suppost saret fl-1 ta' Marzu 2005 meta fl-ittra ufficjali mibghuta mill-konvenut Pisani fit-2 ta' Mejju 2005, dan iddikjara espressament illi f'dik il-gurnata huwa kien 'sejjer jikri' u mhux 'gia kera' il-fond lis-socjeta konvenuta tieghu stess.

Talbet l-attrici sabiex il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-iskrittura ta' lokazzjoni li suppost giet kuntrattata bejn il-konvenuti fl-1 ta' Marzu 2005 saret bi

ksur tal-kondizzjonijiet espressi fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tad-29 ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, saret ovvjament u manifestament bi frodi u bi pregudizzju tad-drittijiet tal-attrici, senjatament id-dritt taghha illi tiehu u takkwista l-pussess vakanti tal-fond koncess in enfitewsi temporanja fit-tmiem tal-perjodu tal-istess enfitewsi, u hija wkoll manifestament falza ghar-ragunijiet fuq indikati.

2. Tiddikjara illi l-istess lokazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-attrici.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-istess fond enfitewtiku u cjoe' l-garaxx bla numru sottostanti d-dar Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex. Dan il-garaxx imiss mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' Guzepp Calleja u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Grima fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilkom prefiss ghal dan il-ghan.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-14 ta' Awwissu 2007 il-konvenuti eccepew b'mod preliminari li l-kawza hi vessatorja in kwantu l-meritu diga' gie *res judicata* skond avviz 15/2005 deciz fis-6 ta' Gunju 2007 fuq l-istess meritu précis.

Rat l-atti tal-kawza u dawk tal-avviz numru 15/2005 fl-ismijiet **Roanna Refalo vs George Pisani et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fis-6 ta' Gunju 2007.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet fuq l-ewwel eccezzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Ottubru 2007 minn fejn jirrizulta li l-konvenuti rrinunzjaw ghat-tieni eccezzjoni u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni ta' *res judicata*.
Ikkunsidrat:-

1. Permezz tal-kawza fl-ismijiet **Roanna Refalo vs George Pisani et** (Avviz numru 15/2005) deciza fis-6 ta' Gunju 2007 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri, l-attrici talbet dikjarazzjoni li George u Rose konjugi Pisani m'ghandhomx titolu ghall-garaxx sottostanti d-dar Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex peress li l-koncessjoni enfitewtika moghtija lilhom permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo tad-29 ta' Mejju 1985 skadiet.

2. Permezz tal-kawza odjerna l-attrici qeghda timpunja skrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Marzu 2005 li saret bejn il-konvenuti konjugi Pisani u s-socjeta konvenuta G. Pisani Marketing Limited u li skond hi l-enfitewti (il-konjugi Pisani) ma kellhom l-ebda dritt li jaghmlu skond dak pattwit fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, u saret bi frodi ghad-drittijiet taghha u hi falza.

3. Hu maghruf li sabiex ikun hemm gudikat hemm htiega ta' tlett elementi, l-istess persuni (*eadem personam*), l-istess oggett (*eadem res*) u l-istess kawza (*eadem causa petendi*). In nuqqas ta' xi wiehed minn dawn l-elementi hu bizzejjed sabiex jeskludi l-gudikat. L-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira, u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt. F'kaz ta' dubju l-gudikant ghandu jaqta' kontra din l-eccezzjoni (**Joseph Camilleri vs Lilian Mallia** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998). Biex ikun hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat jehtieg li l-kwistjoni tkun giet effettivament deciza fis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li *"setghet tigi deciza"*.

4. Il-Qorti ma tistax tifhem kif il-konvenuti taw l-eccezzjoni ta' *res judicata* meta m'hemmx dubju li:-

(a) Il-partijiet fil-kawza odjerna m'humiex l-istess bhal kawza fl-ismijiet **Roanna Refalo vs George Pisani et** (Avviz numru 15/2005) in kwantu f'dawn il-proceduri

giet imharrka wkoll il-kumpannija G. Pisani Marketing Limited bhala persuna li maghha l-konvenuti konjugi Pisani ghamlu l-ftehim ta' lokazzjoni li qieghed jigi mpunjat; *"jekk is-sentenza precedenti, invokata bhala gudikat, giet moghtija u registrata f'ismijiet diversi minn dawk li jidhru fil-kawza l-gdida, ma tistghax dik is-sentenza tigi nvokata bhala gudikat fil-kawza ta' wara, ghax ma jistghax jinghad li dik is-sentenza hija bejn l-istess partijiet……"* (Vol. XLII.i.198).

(b) Il-kawzali huma differenti minn dik tal-kawza deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri in kwantu f'dik il-kawza l-bazi tal-azzjoni kienet li skadiet il-koncessjoni enfitewtika tad-29 ta' Mejju 1985 atti nutar Michael Refalo u allura l-attrici kienet qeghda tippretendi li l-konjugi Pisani ma kellhomx titolu biex jokkupaw il-fond in kwistjoni. Min-naha l-ohra l-kawzali f'dawn il-proceduri hi l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Marzu 2005. L-attrici qeghda tattakka l-validita' tal-ftehim in kwantu:-

- Saret bi ksur tal-klawzola vii tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja pubblikat fid-29 ta' Mejju 1985 atti nutar Michael Refalo in forza ta' liema l-enfitewti kienu projbiti milli jikru l-fond jekk mhux bil-permess moghti bil-miktub mill-koncedenti.
- L-attrici ssostni li dik l-iskrittura saret bi frodi ghad-drittijiet taghha u hi falza ghar-ragunijiet li jissemmew fir-rikors guramentat.

5. Punt iehor rilevanti hu li kif tajjeb osserva d-difensur tal-attrici, permezz tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fis-6 ta' Gunju 2007, il-Qorti lliberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u ma tat l-ebda decizjoni fuq il-meritu. Dan wara li l-Qorti laqghet it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti konjugi Pisani li kienet taqra hekk:- *"Illi jsegwi illi l-eccipjenti m'ghandhomx aktar il-pussess tal-fond mertu ta' din il-kawza, u ghalhekk l-eccipjenti m'humiex il-legittimi kontraditturi, u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju"*. F'tali cirkostanzi eccezzjoni ta' *res judicata* ma tistax tirnexxi; *"Jinsab pacifikament akkolt illi fejn dispositiv ta' sentenza jkun*

*sempliciment jikkonsisti f'liberazzjoni 'ab observantia' ma jistax jinghad li kien hemm gudikat vinkolanti bejn ilpartijiet u allura l-kwestjoni tista' tigi riproposta 'ex novo' (**Kollez. Vol. XXXVII pI p149**). Dan ghaliex, kif anterjorment ghal din is-sentenza gie ritenut, "e` positive che la sentenza liberatoria dell'osservanza del giudizio non sia definitiva in merito e nulla osta perche` le stesse domande sieno riproposte" (**Vol X pagna 653**)*" (**Joseph Aquilina et vs Charles Camilleri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fl-10 ta' Marzu 2004). M'hemmx l-icken dubju li fil-kaz li nstema' quddiem il-Qort tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri, ma nghatat l-ebda decizjoni dwar il-kirja li l-attrici qeghda tikkontesta permezz tal-kawza odjerna[1].

6. F'dawn ic-cirkostanzi m'hemmx dubju li l-eccezzjoni ta' *res judicata* hi minghajr bazi u ghalhekk ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u tordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza fil-meritu.

< Sentenza In Parte >

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

[1] Sabiex ikollok gudikat hu mehtieg li *"...l-kwestjoni li dwarha titressaq l-eccezzjoni tal-gudikat jehtieg lit kun giet effettivament deciza fl-ewwel sentenza u mhux biss li setghet jew messha giet deciza"* (**Alfred Brown et vs John Mifsud** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Joseph R. Micallef) fis-17 ta' Mejju 2002).