MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 447/2008

Maria Lourdes Cassar, mart Carmelo Cassar

-vs-

Carmelo u Josephine, konjuġi Camilleri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-2 ta’ Mejju 2008 li permezz tagħha l-attriċi ppremettiet:

Illi b’kuntratt ippubblikat min-Nutar Nicola Said fit-13 ta’ Ottubru, 1961, (kopja annessa Dok. A), il-konvenut Carmelo Camilleri ngħata u ġie konċess b’titolu ta’ lokazzjoni versu l-qbiela annwu ta’ għaxar liri sterlini (£10), pagabbli bil-quddiem fit-13 ta’ Ottubru ta’ kull sena, raba’ u cjoe’ “ġardina tal-laring u tal-lumi” b’xi strutturi fuqha tal-kejl superfiċjali kumplessiv ta’ ċirka keltejn u nofs

raba' (Tom 0.0.2 ½) fin-numru 3 St. James Street, Siggiewi mingħand Nazzarena u Anna aħwa xebbiet Farrugia;

Illi li dan il-fond huwa raba', anzi raba' saqwi ġie anke ddikjarat b'sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', Rikors Numru 39/74 fl-ismijiet "Maria Lourdes Micallef et vs Carmelo Camilleri" mogħtija fid-29 ta' April, 1977 (Dok. B) u ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Ottubru, 1981 (Dok. C);

Illi skond il-kuntratt il-kiri kien miftiehem espressament għal tnax-il sena u li malli tispiċċa l-kirja kwalunkwe beni jibqgħu a favur tas-sidien jew suċċessuri mingħajr ebda kumpens;

Illi b'kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Awwissu, 1973 ippubblikat min-Nutar Nicola Said (Dok. D), l-esponenti xtrat u akkwistat dak iż-żmien bħala xebba kunjomha Micallef, l-imsemmija 'ġardini' mingħand l-aħwa Farrugia, bl-aspettattiva ta' l-għeluq imminenti ta' tnax-il sena kera fit-13 ta' Ottubru, 1973;

Illi qabel l-imsemmija data ta' għeluq il-kirja, hija kienet anke avzat lill-konvenut Camilleri *ancor* kerrej, sabiex iħalli r-raba' *de quo* f'għeluq iż-żmien tal-kiri li kien qed joqrob;

Illi bl-għeluq taż-żmien tal-kuntratt ta' kiri fit-13 ta' Ottubru, 1973, il-kiri tar-raba' *de quo* spiċċa *'ipso iure'* a tenur ta' l-artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi *cio' nonostante* l-konvenuti baqgħu inadempjenti fl-obbligu tar-rilaxx tal-fond favur is-sidt attriċi u b'effett mit-13 ta' Ottubru, 1973 baqgħu jżommu f'idejhom dan ir-raba' mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi m'għandhiex:

1. Tikkonferma illi l-kuntratt ta' kiri ta' raba' konsistenti f' "ġardina tal-larinġ u tal-lumi" b'xi strutturi fuqha tal-kejl

superfiċjali kumplessiv ta' ċirka keltejn u nofs raba' (Tom 0.0.2 ½) fin-numru 3 St. James Street, Siġġiewi, ippubblikat min-Nutar Nicola Said fit-13 ta' Ottubru, 1961 ilu li spiċċa *'ipso iure'* a tenur ta' l-artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili *stante* li għalaq iż-żmien miftiehem espressament, mit-13 ta' Ottubru, 1973.

2. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jiddettjenu ir-raba' *de quo* b'mod abbusiv u llegali billi ma għandhom ebda titolu fil-liġi.

3. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti u ta' kull min jagħmel magħhom u ta' l-effetti personali kollha ta' l-istess, mill-fond *de quo* u li jgħaddu ċ-ċwievet lill-attriċi u għal dan il-għan tipprefiġġi terminu qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ippreżentata fit-23 ta' Mejju 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Preliminarjament illi t-talba attriċi hija irritwali u nulla in kwantu talba biex il-Qorti "tikkonferma" li kuntratt ta' kiri ta' raba' għalaq fit-13 ta' Ottubru 1973, ma hix proċeduralment proponibbli.

2. Preliminarjament u bla preġudizzju, illi l-azzjoni attriċi hija *res judicata* bis-saħħa tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tat-18 ta' Ottubru 1981 fl-ismijiet "Maria Lourdes Micallef et vs Carmelo Camilleri".

3. Preliminarjament u bla preġudizzju, illi l-azzjoni attriċi hija *res judicata* bis-saħħa tas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tat-12 ta' Jannar 1996 fl-ismijiet "Carmelo Cassar et vs Carmelo Camilleri".

4. Preliminarjament u bla preġudizzju illi l-azzjoni attriċi hija *res judicata* bis-saħħa tas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Settembru fl-ismijiet "Carmelo Cassar et vs Carmelo Camilleri et".

5. Preliminarjament u bla preġudizzju, illi l-azzjoni attriċi hija *res judicata* bis-saħħa tas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tat-30 ta' Mejju 2007 fl-ismijiet "Carmelo Cassar et vs Carmelo Camilleri et" u bis-saħħa ta' sentenzi oħra.

6. Illi l-kawża odjerna hija manifestament frivola u vessatorja u intiża unikament u intenzjonalment sabiex tivvessa lill-konvenuti b'abbuż lampanti tas-sistema ġudizzjarju u għalhekk l-esponenti għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża.

7. Illi fil-mertu, mhux minnu li l-kuntratt ta' kera tat-13 ta' Ottubru 1961 għalaq fit-13 ta' Ottubru 1973 u dan peress li kien hemm tiġdid bis-saħħa ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

8. Illi l-kawża odjerna hija konfliġġenti mad-diversi kawżi li l-istess atturi ipproponew mingħajr suċċess kontra l-konvenuti, minn fejn jirriżulta illi wara t-13 ta' Ottubru 1973 l-atturi aċċettaw li kien hemm tiġdid awtomatiku tal-kirja minn wara t-13 ta' Ottubru 1973. Tapplika għalhekk il-massima legali *"Electa una via, non datur recursus as alteram."*

9. Illi l-awturi ta' l-atturi kienu taw il-fakulta lill-konvenuti li jikkostruwixxu "kull xorta ta' bini" fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna u effettivament hekk sar tant li l-konvenut ikkostruwew l-abitazzjoni tagħhom fejn għadhom joqogħdu sal-lum. Għalhekk ukoll il-kirja ma għalqitx.

10. L-esponent tiddikjara illi hija taf personalment bil-fatti fuq imsemmija.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-kawza tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti wara li l-Avukati trattaw dawn l-eċċezzjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut permezz ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri msemmija qed jeċċepixxi li l-kawża mhux proponobbli kif ukoll *res judicata* a bazi tas-sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell illi ngħataw fl-1991, 1996, 2002 u 2007. Dawn is-sentenzi ċaħdu l-varji talbiet li saru mis-sidien ta' l-art in kwistjoni (dejjem l-istess atturi – fl-ewwel kawża l-attriċi bdietha għadha xebba fl-1976) biex jirriprendu l-istess propjeta' mingħand il-konvenuti odjerni.

Il-Qorti tħoss li l-iktar ħaġa mportanti huwa li tiddeċiedi dwar il-kwistjoni tar-*res judicata* għal raġunijiet li jidhru aktar ċari 'il quddiem.

L-iskop tal-prinċipju tar-*res judicata* hu evidenti u cjoe' li l-leġislatur ħass li ma jistax ikum hemm stat ta' inċertezza indefinita fejn jidħlu kwistjonijiet ta' drittijiet akkwisiti wara proċess ġudizzjarju. Il-ġurisprudenza tagħna hija għanja f' dan ir-rigward u per eżempju l-Qorti qed tiċċita l-kawża "Bugeja vs Azzopardi" deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Ġunju 2001 li tiċċita diversi sentenzi oħra. Fost affarijet oħra per eżempju l-Qorti qalet:

"L-ebda dispożizzjoni fil-liġi tagħna ma tagħti lok li titressaq ċitazzjoni sabiex sentenza li tkun għaddiet in ġudikat tiġi dikjarata nulla u bla effett u l-Qorti tieqaf hemm. Għalhekk din il-Qorti mhiex se tisma' l-provi dwar x' kienet il-proċedura segwita f'kawza li għaddiet in ġudikat u li fiha ma ġiex utilizżżat ir-rimedju provdut mill-liġi sabiex tali sentenza tiġi attakkata".

Fil-kawża "Gerada vs Caruana" imsemmija mill-istess sentenza u li ġiet deċiża fl-1973 intqal:

"L-effikaċja ġuridika u soċjali tal-ġudikat tirrikjedi illi l-amministrazzjoni tal-ġustizzja da parti tal-Qorti tal-pajjiż ma tiġix imfixkla u intralċjata billi fi kwalunkwe żmien u bla ebda limiti l-parti li titlef kawża terġa' tqajjem kwistjonijiet rigward tagħha u terġa' tiftaħha".

Fil-ftuħ tat-trattat tiegħu dwar dan l-istitut, Laurent jiċċita awtur ieħor Pothier li jgħid: *"L' autorita della cosa giudicata fa presumere vero e giusto tutto cio' che si contiene nella sentenza – res judicata pro veritate accipitur".*

Hu magħruf li r-rekwisiti biex l-eċċezzjoni tirnexxi huma tlieta u cjoe' l-identita' tal-persuni, tat-talba u ta' l-oġġett – *eadem personae, eadem res, eadem causa petendi.* Għalhekk kull eżami dwar din l-eċċezzjoni għandha bżonn ta' indaġini ta' dawn it-tlett fatturi. F'din il-kawża m'hemmx kwistjoni dwar l-identita' tal-partijiet kif ma hemmx kwistjoni dwar l-oġġett tad-disputa bejn il-partijiet. Dwar it-talbiet m'hemmx l-inqas wisq diffikolta.

F'din il-kawża l-atturi finalment qed jitolbu l-iżgumbrament ta' l-art in kwistjoni peress li skond huma l-konvenuti ma għandhom titolu legali għaliha. Dan għaliex skond huma, ladarba skada t-terminu ndikat mill-iskrittura bejn il-partijiet li saret fl-1961 it-titolu ta' lokazzjoni li kellhom intemm.

Fis-sentenza ta' l-1991 il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord li jirregola l-kiri tar-raba billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti li jirriprendu l-ġardina bl-iskop li jibnu fuqha billi ġie dikjarat li l-art kienet saqwi. Dik ta' l-1996 ma għandha ebda rilevanza għaliex iddeċidiet dwar il-kompetenza. Iż-żewġ sentenzi oħra ċaħdu talbiet simili minħabba allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja u non użu tal-ġardina rispettivament. F'din il-kawża issa l-atturi qed jgħidu li l-konvenuti ma għandhomx titolu u addirittura ilhom bla titolu mill-iskadenza ta' l-iskrittura.

Il-Qorti tħoss li jekk tħalli l-kawża titkompla u allura tħalli l-possibbilta' li jiġi dikjarat li ma' l-iskadenza ta' din l-iskrittura (1973) intemm it-titolu tal-konvenuti, tkun qegħda

neċessarjament tiddikjara *ineffikaċi* dak li il-Qorti ta' l-Appell ġie ddikjara effikaċi u jistabbilixxi r-rapport ġuridiku bejn il-partijiet. Is-sentenzi ta' l-1991 u ta' l-2002 u l-2007 ikkonfermaw li l-konvenuti ma setgħux jiġu żgumbrati għar-raġunijiet indikati fir-rikorsi promoturi li minnhom infushom jipprospettaw titolu. Huwa veru illi *l-eċċezzjoni tar-res judicata għandha tiġi ammessa b'ħafna ċirkospezzjoni* ("Gerada vs Caruana" - Qorti ta' l-Appell 7 ta' Marzu 1958) iżda fl-istess ħin l-istess sentenza tgħid: *"xi drabi jiġri illi d-deċiżjoni mhix interament fil-parti dispożittiva tagħha iżda anke fil-parti razzjonali tagħha meta fil-motivazzjoni tiġi definita u riżoluta l-vera kwistjoni b' mod li dik il-parti tkun il-presmessa loġika u neċessarja tad-dispożittiv u allura dik il-parti tifforma ħaġa waħda mad-dispożittiv, li kollha flimkien jiffurmaw il-ġudikat.* Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Eugenio Borg vs Saverio Farrugia" (31 ta' Marzu 1952)** qalet illi: *"Hemm lok għall-eċċezzjoni tal-ġudikat anke meta l-meritu tal-kawża għalkemm distinit minn dak ta' qabel jifforma parti mill-istess ħaġa jekk il-punt kontovers ikun l-istess u hemm ġudikat impliċitu meta d-deċiżjoni tkun konsegwenza neċessarja tad-dispożizzjoni espressa għaliex il-volonta' tal-ġudikanti tista' tittieħed anke mill-konsiderandi tas-sentenza. Għalhekk jekk il-konsiderandi tas-sentenza juru biċ-ċar li l-ġudikant irritjena mhix fondata xi eċċezzjoni jkun jidher li huwa espliċitament irrespinġiha għalkemm id-dispożittiv ma jgħid xejn fuqha".* Dawk is-sentenzi ċitati mill-konvenuti għall-kuntrarju ta' dan ikkonfermaw li l-konvenuti dakinhar kellhom titolu b'saħħtu biżżejjed biex ma jiġux żgumbrati u l-Qorti ma tistax issa tiġi f'pożizzjoni li tiddikjara illi fl-1973 dak it-titolu ma kienx jeżisti! Stabbilit dan m'hemmx lok għal deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' it-tieni, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż jiġu sopportati mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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