MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2009

Rikors Numru. 5/2008/1

Lawrence Cuschieri u martu Rita Cuschieri

Vs

Alfred Cassar u martu Maria Cassar

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru l-fond “Felix” Triq Fernand Grech, Hal Lija versu l-kera ta’ hamsin lira Maltin (Lm50) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem lill-intimati l-iskadenza li jmiss fl-1 ta’ Lulju 2008;

U billi l-atturi xtaqu jiehdu lura l-pussess tal-fond fuq premess ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom innifishom u l-intimati ghandhom dar ohra fejn joqghodu kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ghar-ragunijiet premessi sabiex fl-eghluq tal-perjodu kurrenti ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt bl-ispejjes kontra l-intimati.

Ra ir-risposta tal-intimati li tghid:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jecepixxu r-res judikata tal-mertu trattat fil-kawza odjerna, stante illi gia kien hemm kawza bejn l-istess partijiet, fl-istess ismijiet, quddiem dan l-istess Onorabbli Bord, li kienet titratta l-istess mertu u li ghaddiet in gudikat wara li giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Ottubru 2007, kawza fl-ismijiet premessi bin-numru ta' referenza 93/03JC. Illi ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u fil-mertu, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond in kwistjoni ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-fond in kwistjoni jikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimati, u dan minn meta dan il-fond inghata b'titolu ta' lokazzjoni lill-istess esponenti madwar erbghin (40) sena ilu;

3. Illi minghajr pregudizzju, u fi kwalunkwe kaz, jehtieg illi r-rikorrenti jippruvaw a sodisfazzjon ta' dan l-Onorabbli Bord l-allegazzjon minnhom sollevata illi huma jehtiegu dan il-fond ghalihom innifishom u li tali htiega hija akbar minn dik tal-intimati, li huma relattivament kbar fl-eta';

4. Illi l-eccipjenti qed jirrespingu bhala infondata l-allegazzjoni illi huma ghandhom dar ohra fejn joqghodu, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. B’riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Ikkonsidra:

Illi din hija decizjoni dwar l-eccezzjonijiet tar-*res* judicata sollevata mill-intimati;

Illi fit-trattazzjoni dwar l-eccezzjoni ta’ *res judicata* il-Qrati taghna jirritjenu illi biex tirnexxi din l-eccezzjoni jehtieg l-konkorrenza ta’ tlett elementi u cioe’ *eadem res, aedem personae* u *eadem causa petendi.* (vide **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et PA 25.9.2003**, Digriet fl-atti tal-**Mandat ta’Inibizzjoni 3639/00 RCP 8/1/02 Av. Joseph M Sammut vs Tat-Taljan Co Ltd** per Onor. Mhallef R.C.Pace u **Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggiet et App. Civ 14/7/04.** Di piu’ dawn it-tlett elementi jehtieg li jikkonkorru flimkien sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-gudikat ghaliex altrimenti *nisi omnia concurrunt, alia res est* .

Eadem Personae: Huwa pacifiku illi il-kaz in dizamina jirrigwarda l-istess partijiet fil-kaz gia deciza bin-numru 93/03JC u konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-17 t’Ottubru 2007 fl-ismijiet Lawrence Cuschieri u martu Rita Cuschieri vs Alfred Cassar u martu Maria Cassar;

Eadem Res: Ir-rikors in dizamina kif ukoll dak fuq citat sindakat mill-Qorti tal-Appell huma dwar l-istess fond u cioe’ l-fond “Felix”, Triq Fernand Grech, Hal-Lija fil-prezent okkupat b’titolu ta’ kera mill-intimati bil-kera ta’ hamsin lira maltin fis-sena. Ghalhekk hawn ukoll tezisti l-istess identita’ bejn l-oggett mertu tal-kawza gia deciza u dik in dizamina;

Eadem causa petendi: Huwa dwar dan l-element illi l-aktar hemm diffikultajiet u dan il-punt kien trattat *in extensio* mill-Qrati taghna. Fil-kawza **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et PA 25.9.2003**, kien sar ezami profondit dwar x’jammonta ghall-istess mertu (*eadem*

causa petendi) u s-segwenti siltiet jimmeritaw li jkunu hawn riprodotti ghall-ahjar intendiment:

Illi qabel ma l-Qorti tqis dawn iz-zewg posizzjonijiet, tosserva li gie wkoll ghadd ta' drabi mfisser li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-parti li kellha interess li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-mottivi tal-*causa petendi* fit-tieni procediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat

Illi dan it-taghlim gie mfisser u mtenni wkoll b'mod car hafna fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-**26 ta' Mejju, 1967** fil-kawza fl-ismijiet *Grima vs Fava et* li ghaliha u r-rassenja ta' gurisprudenza msemmijin fiha ssir referenza;

Illi, fil-qosor jinghad li, jekk bejn it-talbiet tat-tieni kawza u dak li gie deciz fl-ewwel kawza jkun hemm kontradizzjoni u mpossibilita' ta' ko-ezistenza, allura jirrikorri r-rekwizit tal-identita' tal-oggett li jikkostitwixxi dan l-element kostitutiv tal-eccezzjoni tal-gudikat;

Ghalhekk fuq dan l-insenjament jehtieg ezami bejn il-premessi li sejsu l-ewwel procediment quddiemu konkluzi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta'Ottubru 2007 u l-procediment odjern. Fl-ewwel kaz, ir-rikorrenti kienu talbu r-ripresa tal-fond ghas-segwenti ragunijiet:

"Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom innifishom, u l-intimati ghandhom dar ohra fejn joqghodu, kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-premessi tar-rikors odjern huma s-segwenti:

""Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom innifishom, u l-intimati ghandhom dar ohra fejn joqghodu, kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ma hemm l-ebda dubju li z-zewg merti huma identici izda l-ezami li jehtieg jaghmel il-Bord ma jieqafx hawn

ghaliex miz-zewg proceduri in dizamina, jirrizulta illi fir-rikors 93/03JC, ammess li kellu l-istess mertu bhal dak odjern, l-istess Bord kien innota li r-rikorrent, fix-xhieda tieghu, kien iddikjara li kien accetta l-kera fil-mori tar-rikors u li ghalhekk tali accettazzjoni kienet tippregudika lir-rikorrent b’mod li din kienet talvolta tfisser rinunzja tacita anke jekk l-intimati ma ssolevaw ebda eccezzjoni fuq dak l-akkadut. Ghalhekk l-ewwel gudizzju qatt ma dahal fil-kwistjoni jekk ir-rikorrenti verament kellux htiega tal-fond minnu mitlub u jekk l-intimati verament ghandhomx post iehor biex jirrisjedu fih;

Dak deciz mill-Bord diversament presedut, kien konfermat mill-Qorti tal-Appell kif gia indikat u dan jehtieg li jkun ezaminat sia mill-aspett tal-ligi specjali ravvizat fil-Kap 69 kif ukoll mill-aspett tal-gurisprudenza recenti. Fil-ligi specjali hemm ravvizati diversi ragunijiet li s-sid jista’ jivvanta biex jirriprendi l-fond minnu lokat. Dik vantata fir-rikors odjern izda hija ben diversa minn ragunijiet ohra bhal, per ezempju, bdil fid-destinazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens tal-lokatur fejn il-lokatur jista’ jippregudika ruhu ghat-tul tar-relazzjoni lokatizja jekk jaccetta l-kera wara li jkun sar konsapevoli tal-bdil fid-destinazzjoni (u soggett ghall-eccezzjonijiet kif enuncjati f’gurisprudenza recenti). Izda fil-kaz in dizamina, l-fatt illi l-lokatur ippregudika ruhu billi accetta l-kera fil-mori tal-kawza, ifisser biss, illi rrinunzja tacitament ghal dik l-iskadenza mertu tal-kawza. Hija l-fehma ta’ dan il-Bord, li r-raguni vantata mir-rikorrenti tista’ tkun proposta aktar minn okkazzjoni wahda ghaliex diversi aspetti jistghu jkunu soggett ta’ bdil. Kif gia intqal, il-Bord diversament presedut ma ezaminax il-mertu qua l-veracita ta’ htiega u l-konsegwenzjali hardship bejn il-partijiet ghaliex iddetermina l-kawza fuq teknnikalita. Bdil fic-cirkostanzi tal-partijiet jista’ ukoll jaghti lok li t-talba tkun proposta mill-gdid u dan kontra bhalma jista’ jigri dwar raguni ohra bhal dik ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni jew bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

It-tielet element *eadem causa petendi* ghalhekk ma jistax jitqies li kien jikkonkorri u la darba dawn l-elementi jehtieg li jikkonkorru flimkiem, ma jistax jinghad li kien hemm *res judicata*;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom;

< Sentenza In Parte >

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