



## **BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA**

**MAGISTRAT DR.  
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2009

Rikors Numru. 2/2008/1

**Joseph Agius, Salvina Galea u Rosina Ciantar**

**vs**

**Maria Fenech**

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati r-raba maghruf bhala 'Tal-Qampiena', f'Hal Ghaxaq, bil-qbiela ta' tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem, l-iskadenza korrenti taghlaq fil-15 t'Awissu 2008;

Illi dan ir-raba jinkludi fih razzett bin-numru erbgħa (4) fi Sqaq numru tnejn (2), Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq, okkupat mill-intimata;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti jehtiegu l-imsemmi raba għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini skond permessi approvati mill-awtoritajiet kompetenti kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħgbu (i) jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' dik il-parti tar-raba magħruf bhala "Tal-Qampiena", f'Hal Ghaxaq li tirrizulta mehtiega mill-esponenti għal skop ta' zvilupp kif fuq inghad, u dan b'effett mill-egħluq tal-iskadenza prezenti fil-15 t'Awissu 2008; (ii) jiffissa l-kera u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-lokazzjoni tal-imsemmi razzett 4, Sqaq numru 2, Triq Santa Marija Hal Ghaxaq b'effett mill-imsemmija data 'l quddiem; u (iii) jiffissa l-kumpens xieraq talvolta dovut lil-intimata skond l-artikolu 4(4) u 4(5) tal-Kap 199.

Rat ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi preliminarjament, il-mertu tar-rikors promotur diga' gie deciz fil-proceduri fl-ismijiet Anna Agius vs Joseph Fenech (Rikors nru 27/1974) deciza fil-15 t'April 1983 kopja legali ta' liema decizjoni hija hawn annessa u mmarkata Dok A u tikkostitwixxi *res judicata* u għalhekk l-intimata għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra r-rikorrenti;

Illi preliminarjament ukoll l-irritwalita' tar-rikors promotorju in kwantu dan ir-rikors huwa palezament intiz sabiex jimpunja sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord li għaddiet in gudikat meta ma gewx ezercitati r-rimedji kollha illi skond il-ligi kienu jispettaw lir-rikorrenti jew lill-*antecausa* tagħhom u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, r-rikorrenti jridu jippruvaw l-ezistenza tal-permessi approvati mill-awtoritajiet kompetenti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi subordinament u minghajr pregudizzju, r-rikorrenti jridu jippruvaw illi l-permessi approvati mill-awtoritajiet kompetenti ta' bil-haqq jirrigwardaw dik il-parti tar-raba maghrufa bhala 'Tal-Qanpiena' f'Hal Ghaxaq mertu tar-rikors promotorju, illi fir-rigward taghha l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu illi jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess;

Illi minghajr pregudizzju u subordinament dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti sabiex huma jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-parti tar-raba' *de quo* mertu tar-rikors promotorju, stante li r-raba' huwa saqwi u jikbru fih hafna sigar u hxejjex, kif ser jigi ppruvat fil-kors tas-smiegh tar-rikors odjern;

Illi minghajr pregudizzju u subordinament dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti sabiex huma jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-parti tar-raba' *de quo* mertu tar-rikors promotorju, stante illi din l-istess parti tinhadem mir-rikorrenti u tforni bizzejjed frott u haxix lill-intimata ghall-ghixien taghha matul is-sena kollha u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tas-smiegh tar-rikors odjern.

Ra l-atti tar-rikors u semgha lill-partijiet:

Ikkonsidra:

Illi din hija decizjoni dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjoni sollevati mill-intimati kwantu li l-kaz kien gia deciz minn dan il-Bord diversament presedut kif ukoll ghaliex ir-rikors odjern huwa irritwali kwantu jammonta ghall-procedura intiza biex timpunja decizjoni tal-Bord li ghaddiet in gudikat;

Illi trattandosi 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. Mhallel R.C.Pace u **Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggiet et App. Civ 14/7/04**. Dawn it-tlett

elementi jehtieg li jikkonkorru flimkien sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-gudikat ghalhiex altrimenti *nisi omnia concurrunt, alia res est*. Illi ghalhekk dan il-Bord ser jghaddi biex jezamina jekk dawn it-tlett elementi humiex ezistenti fil-kaz in dizamina u jekk hemmx din il-konkorrenza mehtiega bejnithom.

**Eadem Personae:** Illi l-kawza odjera hija istitwita minn Joseph Agius, Salvina Galea u Rosina Ciantar kontra Maria Fenech filwaqt illi l-kawza 27/1974 kienet istitwita minn Anna Agius vs Joseph Fenech. Prima facie jidher li dawn huma rikorrenti u intimati diversi minn dawk fil-procedura 27/1974 izda l-intimati jghidu li dawn huma l-*aventi causa* tal-partijiet originali (ara eccezzjoni enumerata (2) tal-intimati). Dan ma kienx kontrarjat mir-rikorrenti minkejja li kien ukoll sollevat ukoll waqt is-sottomissjoni orali tal-intimati. Ghalhekk l-Bord ihossu rassodat fid-deduzzjoni li kull parti f'din ir-rikors huwa l-*aventi causa* tal-parti l-ohra fir-rikors 27/1974. Illi dwar dan irid jinghad illi huwa pacifiku li l-gudikat jorbot lill-partijiet u lill-eredi taghhom. Kif ritenut fil-kawza **Charles Cortis vs Francis X Aquilina** (App 25 ta' Settemru 2003), min ma kienx prezenti fil-gudizzju u lanqas legittimament rapprezentat ma jstax jitqies marbut b'sentenza moghtija u li ghaddiet in gudikat ukoll jekk l-ezitu ta' dik is-sentenza jista' jkun jiffavorih. Fil-kaz in dizamina, l-istess partijiet odjerni huma marbutin bl-ezitu tas-sentenza moghtija fil-konfront tal-*aventi* kawza taghhom. Dan qed jinghad koncess li l-partijiet odjerni huma l-werrieta tal-partijiet fir-rikors 27/1994.

**Eadem Res:** Ir-rikors in dizamina huwa dwar r-raba' mgharuf bhala "Tal-Qampiena", f'Hal-Ghaxaq bil-qbiela ta' tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena u dan huwa r-raba' bl-istess deskrizzjoni kif ravvizata fis-sentenza tal-15 ta' April 1983 mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fil-kaz 27/1974. Ghalhekk hawn ukoll tirrizulta dik l-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 approfondit dwar dak li jista' 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 pozizzjonijiet, tosserva li gie wkoll ghatt ta' drabi mfisher 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 mfisher 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 riferenza;

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;

L-ewwel parti citata hija ta' massima importanza ghaliex ghalkemm jirrizulta illi hemm il-konkorrenza bejn l-elementi *aedem personae* u *aedem res*, fis-sottomissjonijiet tieghu l-avukat difensur qal illi filwaqt illi fl-ewwel kawza (27/1974) kienet saret talba ghar-ripresa tar-razzett, fil-procedura odjera qed issir talba ghar-ripresa tal-ghalqa meno ir-razzett tant li l-istess rikorrenti talbu lil-Bord jistabilixxi rata ta' kera u kondizzjonijiet lokatizzji tal-istess razzett. F'dan ir-rigward tajjed li tkun riprodotta parti mis-sentenza 27/1974 fejn fil-parti introdutturja l-Bord qal hekk:

Ra r-rikors li bih ir-rikorrenti talbet l-awtorizzazzjoni ghar-ripresa tal-pussess tal-ghalqa "Tal-Qampiena" f'Hal-Ghaxaq imqabbla lill-intimat..

Kopja Informali ta' Sentenza

Jirrizulta ghalhekk illi t-talba odjerna hija simili jekk mhux identika ghat-talba fil-kawza li qed jinghad li għaddiet in gudikat ghalkemm f'dik il-kawza l-Bord kien ddecieda illi r-rikorrenti ma pprovdix l-“alternative accomodation” rikjest fejn l-intimat ikun jista' jabita

minn flok fir-razzett fl-ghalqa “Tal-Qampiena”. Issa, kif gia, intqal, kien osservat illi l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun espressament dibattut fil-kawza imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta gie diskuzz u ma kienx gie diskuss mill-parti li kellha interess li tiddiskuti. Fil-kawza 27/1974 r-rikorrent kellu kull opportunita li jippostula t-talba tieghu bhalma ghamel fil-kaz in dizamina u cioe' li jitlob ghar-ripresa tal-ghalqa minghajr ir-razzett ta' fuqha – dik tammonta ghal *petendi* li seta kien diskuss mill-parti. Ghalhekk il-Bord hu tal-fehma illi anke hawn jirrizulta l-element ta' *aedem causa petendi* u b'hekk jikkonkorru l-elementi kollha flimkien kif rikjest mill-gurisprudenza.

Illi la darba l-eccezzjoni dwar ir-*res judicata* vantata mill-intimata irnexxiet fil-konfront taghha, il-Bord ma jarax ghaliex ghandu jiddeciedi ukoll fuq it-tieni eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi, jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----