MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 2/2008/1

Joseph Agius, Salvina Galea u Rosina Ciantar

vs

Maria Fenech

Il-Qorti,

Fit-23 ta’ Novembru, 2009, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**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 erbgha (4) fi Sqaq numru tnejn (2), Triq Santa Marija, Hal-Ghaxaq, okkupat mill-intimata;

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

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu (i) jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' dik il-parti tar-raba maghruf bhala "Tal-Qampiena", f'Hal Ghaxaq li tirrizulta mehtiega mill-esponenti ghal skop ta' zvilupp kif fuq inghad, u dan b'effett mill-eghluq tal-iskadenza prezenti fil-15 t'Awissu 2008; (ii) jiffissa l-kera u l-kundizzjonijiet l-ohra 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 ghalhekk l-intimata ghandha 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 ghaddiet in gudikat meta ma gewx ezercitati r-rimedji kollha illi skond il-ligi kienu jispettaw lir-rikorrenti jew lill-*antecausa*

taghhom u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha 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;

Illi subordinatament 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 subordinatament dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti sabiex huma jigu awtorizzati jirirprendu 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 jirirprendu 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. Mhallef 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 jistax 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 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 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-sottomissjoniiet 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 tajjeb li tkun riprodotta parti mis-sentenza 27/1974 fejn fil-parti introduttorja l-Bord qal hekk:

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

Jirrizulta ghalhekk illi t-talba odjerna hija simili jekk mhux identika ghat-talba fil-kawza li qed jinghad li ghaddiet in gudikat ghalkemm f'dik il-kawza l-Bord kien ddecieda illi r-rikorrenti ma pprovdiex 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.**"**

L-appell tar-rikorrenti sidien huwa dirett kontra l-akkoljiment mill-Bord ta' l-eccezzjoni tar-*res judicata.* Huma jilmentaw illi l-konsiderazzjonijiet legali li fuqhom il-Bord argina d-decizjoni tieghu huma errati in kwantu l-identita ta' l-oggett tat-talba u l-premessi ghaliha disposti bis-sentenza tal-Bord tal-15 ta' April, 1983 ("**Anna Agius -vs- Joseph Fenech**", Rikors Nru. 27/1974), paragonati ma' dawk ta' l-istanza odjerna ma humiex l-istess. B'mod specifiku huma jargomentaw illi hawnhekk l-oggett tat-talba huwa limitat ghar-ripresa tar-raba' u mhux ukoll tar-raba' u tar-razzett flimkien. Barra minn dan it-talba hi bazata fuq it-trapass taz-zmien, il-varjazzjoni tac-cirkostanzi, kompriz l-otteniment ta' permessi godda ghal zvilupp xort'ohra minn dak ta' qabel;

Evidentement il-punt hawn devolut bl-appell hu wiehed prettament ta' indoli legali u jirrigwarda l-istharrig jekk il-gudikat surreferit kienx jipprekludi lir-rikorrenti appellanti milli jirriproponu talba quddiem il-Bord ghat-tehid lura tal-possediment taghhom;

Ghal dawk li huma l-principji notorji f'materja ta' *res judicata*, il-gurisprudenza taghna hi wahda abundanti, kif ghandu hekk jirrizulta ad ezempju mid-decizjoni ta' din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet "**Alfred Brown *et* -vs- Androxa Furniture Limited**", 14 ta' Dicembru, 2006, u r-

rakkolta tas-sentenzi f'din kompendjati. B'danakollu, hu forsi opportun illi b'mod generali jigu fil-qosor replikati dawn ir-riflessjonijiet:-

1. Il-gudikat jaghmel stat ghal kull effett tal-ligi bejn il-partijiet, l-eredi u l-aventi kawza taghhom;

2. Dan dejjem, s'intendi, fil-limiti oggettivi ta' l-elementi kostitutivi tieghu, ossija tal-*causa petendi* u tal-*petitum*;

3. Mhux dan biss, ghaliex, kif ukoll enuncjat, l-awtorita` tal-gudikat tkopri mhux biss il-kwestjoni ta' fatt u ta' dritt li tkun tressqet bl-azzjoni jew bl-eccezzjoni, investita fid-decizjoni ta' qabel imma wkoll il-kwestjoni li ma tkunx giet dedotta fil-gudizzju jekk din tkun, b'danakollu, tikkostitwixxi l-presuppost logiku u essenzjali tad-decizjoni nnifisha. Ara, b'illustrazzjoni, is-sentenzi fl-ismijiet "**Adrian Busietta *nomine* -vs- Mario Attard *nomine***", Appell, 9 ta' Frar, 2001 u "**Joseph Camilleri -vs- Lilian Mallia**", Appell, 5 ta' Ottubru, 1998;

Wisq logikament il-principji appena traccjati jsibu posthom ukoll f'materja ta' rapporti guridici bi zmien bhal ma huma l-lokazzjonijiet, kemm ta' fondi urbani jew rustici. Anke hawn l-obbligazzjonijiet li jifformaw il-kontenut tar-rapport u li fuqhom il-Bord jew il-Qorti jkunu ppronunzjaw ruhhom fuq xi fattispeci partikolari izda b'konsegwenza destinata li tibqa' valevoli ghall-futur, l-awtorita` tal-gudikat timpedixxi r-ri-ezami u d-deduzzjoni ta' xi kwestjoni tendenti ghal decizjoni gdida ta' dak li jkun diga` gie rizolut b'sentenza definittiva ghax ukoll, bhala regola, is-sentenza f'dan is-sens tesplika l-effikacja proprja taghha wkoll ghaz-zmien successiv ghal dik l-istess sentenza. Maghdud dan, kif enuncjat ukoll f'gurisprudenza pacifika, tezisti pero` l-eccezzjoni ghar-regola. Dan ghal kaz fejn tkun issopravveniet xi kwestjoni ta' fatt jew ta' dritt li tibdel il-kontenut materjali tar-rapport lokatizju bejn il-partijiet u li tvarja allura r-regolamentazzjoni tieghu. Koncettwalment, minn dak rinvenut f'xi sentenzi, dan huwa hekk ghaliex fil-kaz ta' rapporti ta' din ix-xorta l-awtorita` tal-gudikat

ghandha bi presuppost il-principju *rebus sic stantibus* u, allura dak statwit fis-sentenza ta' qabel kapaci jigi modifikat in bazi ghal xi fatt jew cirkostanza sopravvenuta ghall-formazzjoni ta' dak il-gudikat. Fi kliem iehor, bl-ewwel sentenza l-Bord ikun iddecieda fuq ic-cirkostanzi kif kienu quddiemu dak in-nhar, u dan minghajr ebda presuppost ta' xi permanenza ta' dawk l-istess cirkostanzi ghall-futur;

B'illustrazzjoni tal-konsiderazzjonijiet appena maghmula jinsab rikonoxxut illi "hemm certament kazijiet meta talba ghar-ripresa ta' pussess li jkun giet rigettata tista' terga' tigi ripetuta; dan jigri, per ezempju, meta t-talba tkun biex is-sid jirriprendi pussess ta' fond ghax ikollu bzonnu ghalih u ma jirnxexxiex, imbaghad jerga' jaghmel talba ohra ghax tbiddlu c-cirkostanzi, cjoe tkun tbiddlet dik li hi l-vera kawzali. Decizjonijiet ta' din ix-xorta jinghataw *rebus sic stantibus*". Ara "**Carmelo Grech *nomine* -vs- Francis Lepre**", Appell, 14 ta' Marzu, 1966. Fl-istess sens konformi huma wkoll id-decizjonijiet fl-ismijiet "**Angelo Bartolo -vs- Concetta Lautier**", Appell, 29 ta' April, 1966 u "**Peter Paul Muscat -vs- Giuseppe Muscat**", Appell, 30 ta' Gunju, 1969. Aktar qrib tal-fattispeci prezenti, trattasi wkoll ta' kirja agrikola, hija s-sentenza citata mill-appellanti in re: "**Giuseppe mart Leonardo Mizzi *et* -vs- Joseph Sacco**', Appell, 31 ta' Mejju, 1996. Proprju l-bran hawn taht mislut minnha jispejga sew din it-tematika:-

"Hu ovvju li hemm kwalita ta' azzjoni – bhal dik taht ezami – li ma tiddefinix ir-relazzjonijiet guridici bejn il-kontendenti b'mod definit u rrevokabbli, imma li s-sentenza fihom tiddetermina l-istat ta' dritt bejn il-kontendenti fil-mument meta tinqata' u fuq ic-cirkostanzi li jirrizultaw provati f'dak il-mument ta' zmien. *Rebus sic stantibus*. 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-gudikant tac-cirkostanzi godda li jkunu ssopravvenew. Ir-*res* tal-haga ma jibqax allura l-istess kif kien meta giet deciza l-ewwel kawza";

Ipprecizat dan kollu, il-fattispeci tal-kaz prezenti jistabilixxu illi, oltre l-fattur tal-tul taz-zmien perkors mid-data ta' l-ewwel sentenza sar riproposizzjoni ta' l-istanza odjerna (26 sena), l-oggett tat-talba hawnhekk hu t-tehid lura da parti tas-sidien ta' parti mir-raba' u mhux ukoll tar-raba' u tar-razzett flimkien. Ma jistax ma jigix notat illi fis-sentenza ta' qabel l-ostakolu predominanti ghall-akkoljiment ta' talba bhal dik mis-sid ta' allura kien il-fatt illi din naqset milli tipprovdi "*alternative accomodation*" lill-gabillot intimat minflok ir-razzett, hekk servjenti ghalih bhala residenza. Talba f'dan is-sens mhix qed titressaq fil-kawza prezenti u, anzi, mill-korp tar-rikors promotur hu indikat illi s-sidien attwali intenzjonati jhallu lill-intimat fil-kontinwazzjoni tal-godiment ta' l-inkwilinat ta' l-istess razzett. Ukoll, dakinhar ta' dik is-sentenza l-ohra l-Bord ma kienx dahal ghal dik ir-raguni msemmija biex jikkonsidra l-permess tal-bini in rapport mar-raba' kif issa kien aspettat li hekk kellu jaghmel in bazi ghall-permessi godda ottenuti. Barra minn dan lanqas ma kellu jkun eskluz *a priori* illi ma kienux issopravenew ghas-sidien cirkostanzi godda ta' fatt u ta' dritt li kien jenhtiegilhom jigu indagati, tenut rigward ghal principju enuncjat fis-sentenzi fuq riportati illi l-effikacja prekluziva tal-gudikat fuq fatti li jkunu oggett ta' gudizzju determinat mhux bilfors testendi ruhha ghall-accertament ta' cirkostanzi u ta' fatti li jaqghu f'perijodi diversi ta' zmien, kif hekk inhuma proprju r-rapporti lokativi;

Ikollu finalment jinghad illi wara li rriflettiet bosta fuq dan il-kaz u kkonsidrat ic-cirkostanzi partikolari tieghu din il-Qorti thoss li ma tistax taqbel mal-Bord illi c-cirkostanzi ta' l-ewwel kawza li ghaddiet in gudikat ma tbiddlux. Forsi jkun utli li jigi mfakkar illi hu tabilhaqq taghlim siewi dak li jtenni illi l-eccezzjoni tal-gudikat hi wadha ta' interpretazzjoni strettissima u f'kaz ta' dubju l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni. Ara "**Francesca Aquilina -vs- Neg. Giuseppe Gasan**", Appell Kummercjali, 5 ta' Novembru, 1934. Ara wkoll ghall-importanza taghhom f'dan l-istess sens id-decizjonijiet fl-

ismijiet "**Caterina Gerada -vs- Avukat Antonio Caruana**", Appell Civili, 7 ta' Marzu, 1958 u "**Frans Sammut -vs- Paul Caruana**", Appell Inferjuri, 9 ta' Mejju, 1997.

Ghall-motivi kollha predetti din il-Qorti qed tilqa' l-appell, thassar is-sentenza tal-Bord li laqghet l-ewwel eccezzjoni tar-*res judicata* u, konsegwentement tirrigetta l-istess eccezzjoni. L-atti qeghdin jigu rimandati lura lill-Bord ghall-ezami u definizzjoni tat-talba tar-rikorrenti u ta' l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-intimat. L-ispejjez gudizzjarji tal-prezenti appell jibqghu fic-cirkostanzi bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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