MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 4/2012

Joseph Xuereb

Vs

Richard u Doris konjugi Matrenza

Il-Bord,

Ra illi r-rikorrenti premetta :

'Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-garaxx bla isem u bla numru pero' immarkat bl-ittra A, sottopost ghall-blokk ta' flats maghrufa bhala 'Dar Ghall-Kwiet', fi Triq Ghajn Mellel, Zebbug, Ghawdex, liema garaxx huwa kien akkwista bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-ewwel ta' Jannar elf disa' mija u tmenin (1980).

Illi dan il-garaxx jinsab mikri lill-intimati versu l-kera ta' tlieta u disghin euro u sbatax-il centezmu (€93.17) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ewwel skadenza li jmiss tkun fl-ewwel ta' Jannar elfejn u tlettax (2013);

Illi dan il-garaxx ma jiffurmax parti mid-dar ta' residenza ordinarja tal-intimati, u ghaldaqstant, fit-termini tal-artikolu 1531H tal-Kodici Civili, l-intimati ma baqghu jgawdu l-ebda dritt ta' tigdid tal-kirja tal-istess garaxx wara l-1 ta' Gunju 2010;

Illi ghaldaqstant l-esponenti jixtieq jigi awtorizzat jittermina l-kirja u jirriprendi l-pussess tal-imsemmi garaxx fi tmiem il-perjodu llum korrenti;

Ghaldaqstant talab lill-Bord joghgbu jawtorizzah jittermina l-kirja tal-imsemmi garaxx bla isem u bla numru pero' mmarkat bl-ittra A, sottopost ghall-blokk ta' flats maghrufa bhala 'Dar Ghall-Kwiet', fi Triq Ghajn Mellel, Zebbug, Ghawdex, u jirriprendi l-pussess tieghu b'effett mill-ewwel ta' Jannar 2013.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma msejhin l-intimati.

Rat li l-intimati rrispondew is-segwenti:

Preliminarjament

1. Ir-rikuza tal-Magistrat sedenti stante li dana qabel ma gie appuntat magistrat kien l-avukat tal-konvenut u familjari tieghu f'diversi kawzi kollha li jikkoncernaw il-fondi fiz-Zebbug mikrija lill-intimati u propju fuq il-garage, mertu ta' din il-kawza, fir-rikors Nru 6/1989 fl-ismijiet 'George Xuereb vs Richard Matrenza' deciza minn dan il-Bord fl-20 ta' Jannar 1993;

2. L-inkompetenza ta' dan il-Bord stante li fil-kaz prezenti huma kompetenti l-Qrati Civili;

3. L-eccezzjoni tar-*‘res giudicata’* stante li l-kawza fuq imsemmija, Rikors nru 6/1989 deciza fl-20 ta’ Jannar 1993, kienet proprju ghar-ripresa tal-garage mertu ta’ din il-kawza;

Fil-Mertu

Illi l-kirja tal-garage saret lill-intimati fl-1 ta’ Jannar 1985 u kellha tibda mill-31 ta’ Jannar 1985 u minn George Xuereb, missier ir-rikorrenti kif jidher mill-iskrittura li kopja taghha giet esibita mir-rikorrent bhala Dok B waqt illi l-kuntratt ta’ vendita esebit mir-rikorrenti bhala Dok A atti Maurice Gambin, igib id-data tal-1 ta’ Jannar 1980, hames snin qabel;

Illi l-Bord fis-sentenza tieghu fil-kawza msemmija, Rikors nu 6/1989 fl- ismijiet ‘George Xuereb vs Richard Matrenza’, kien iddikjara hekk:

‘Mir-rikorsi tar-rikorrent tal-4 ta’ Gunju 1990 u tas-7 ta’ Awwissu 1990 jirrizulta ammess li l-garage jappartjeni lir-rikorrenti u lill-imsemmija uliedu, Joseph u Mary Xuereb u jirrizulta li dawn ma hadu ebda parti f’dawn il-proceduri meta huma ko-lokaturi flimkien mar-rikorrenti’.

Illi l-imsemmi George Xuereb f’dik il-kawza kien xehed bil-gurament illi l-garage kien proprjeta’ tieghu pero’ meta nghatat l-eccezzjoni li l-gudizzju mhux integru ghamel rikors biex jikkoregi r-rikors promotorju halli jdahhal mieghu liz-zewg uliedu bhala ko-proprjetarji, liema rikors kien gie michud.

Illi ghalhekk jidher illi l-kuntratt tal-1 ta’ Jannar 1980 atti Maurice Gambin huwa fazull.

Illi ghalhekk dan il-gudizzju mhux integru ghaliex Mary Xuereb mhux parti fih.

Rat il-verbal tas-seduti u li fis-16 ta’ Novembru 2011 ir-rikors thalla ghas-sentenza ghallum sabiex jigu decizi t-tieni u t-tielet eccezzjoni preliminari.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra li minkejja li l-terminu ghadda l-intimat baqa’ ma pprezenta l-ebda nota.

Ikkunsidra

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti qieghed jitlob lill-Bord jawtorizzah jittermina l-kirja tal-garaxx inkwistjoni ai termini ta’ l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

<u>L-Eccezzjoni ta’ Inkompetenza</u>

Illi l-intimati eccepew l-inkompetenza ta’ dan il-Bord stante li skonthom huma kompetenti l-Qrati Civili.

Illi hawnhekk ftit hawn x’jinghad u trid bilfors issir referenza ghall**-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili** li jipprovdi b’mod car li *“Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet ta’ fondi urbani u ta’ dar ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-Qrati ta’ Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta’ raba’ taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’.”*

Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi.

<u>L-Eccezzjoni tar-Res Judicata</u>

Illi l-intimati eccepew ir-‘*res giudicata’* stante li l-kawza fl-ismijiet ‘George Xuereb vs Richard Matrenza’ deciza minn dan il-Bord fl-20 ta’ Jannar 1993 kienet propju ghar-ripresa tal-garage mertu ta’ din il-kawza.

Il-Bord ha konjizzjoni ta’ l-istess sentenza.

Illi huwa ben stabbilit li sabiex din il-Qorti tilqa’ din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe` dawk

definiti bhala l-"*eadem causa petendi, eadem personam u eadem res*" u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess - *nisi omnia concurrunt, alia res est*.

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' *res judicata* kif sancit fl-**artikolu 730 tal-Kap.12** l-eccezzjoni tar-*res judicata* ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza[1].

Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et[2]** intqal li:-

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa importanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti……...."

*"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet **'Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et',** Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.*

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal-

---

[1] **Paolo Azzopardi vs Paolo Abela noe** A.K. deciza fl-10 ta' Dicembru 1954; **Salvina Pullicino et vs Carmel Busuttil** P.A. RCP deciza fis- 26 ta' Gunju 2008.

[2] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu 2003

“exceptio judicat”’ hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija “strictissimae interpretationis”.

Illi, kif inghad f’ghadd ta’ decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares incertezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f’sentenza, li tbieghed il-possibbilta` ta’ decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibbilta` ta’ kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta’ interpretazzjoni stretta, tant li, f’kaz ta’ dubju, l-gudikant ghandu jaqta’ kontra dik l-eccezzjoni.

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b’dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga’ jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal-ezistenza ta’ sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jintaghmlu u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi 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-motivi tal-*causa petendi* fit-tieni provvediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et** gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat[3]. Dan ifisser li 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, bhal meta *si tratta* minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza[4]. Infatti huwa maghruf li *"nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."*[5]

Illi ghal dak li jirrigwarda l-*eadem res,* fis-sentenza **Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**[6] gie kkonfermat li din ghandha *"tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat".*

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija ghalhekk cara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.

---

[3] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

[4] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

[5] Vol. XXIX.i.1155

[6] Cit Nru 1209/00RCP deciza fid-9 ta' Jannar 2002

Illi ghar-rigward tal-*eadem causa petendi,* din il-kondizzjoni tirrikjedi li *"the cause of the claim"* kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi l-***Prof. Caruana Galizia*** f'**"Notes on Civil Law"** (Pt.IV p.1428) spjega li l-*causa petendi* hi *"the title on which the demand is based"* . Illi ghalhekk, din hija t-titlu, cioe', il-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-*eadem causa petendi* tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi dwar l-*eadem personae*, fis-sentenza fl-ismijiet **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia**[7] il-Qorti qalet li *"biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg…li s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni…"* Illi pero' dan ma jfissirx li *"l-promoturi tal-istess procedura setghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-inseriment ta' persuna taghhom li ma kinitx verament necessarja mill-aspett legali"*[8]*.*

Illi *tornando* ghall-kaz inkwistjoni, dwar l-ewwel li r-rekwizit ta' l-*eadem personae* jinghad li fil-proceduri decizi fl-1993 ir-rikors kien gie prezentat minn George Xuereb li kien missier ir-rikorrenti odjern u li mill-kuntratt ezebit a fol 8 tal-process jirrizulta li huwa l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti.

Illi l-*eadem res* ukoll jinsab sodisfatt peress li si tratta mill-istess garaxx.

Illi mhux l-istess jista' jinghad pero' ghar-rekwizit tal-*eadem causa petendi.* Infatti l-'causa petendi' fir-rikors odjern huma l-emendi l-godda ntrodotti fil-ligi bis-sahha tal-Att X tas-sena 2009. Ir-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu abbazi ta' l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili

[7] PA deciza fit-13 ta' Frar 1958, Vol XLII.ii.917

[8] Vide **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et,** App Civ deciza fit-2 ta' Lulju 1996, Vol LXXX.ii.804

liema artikolu dahal fis-sehh proprju bl-Att X li ghadu kif issemma. Din il-kawzali certament ma gietx dibattuta u wisq anqas deciza fil-proceduri precedenti u dan stante li gew decizi ferm qabel id-dhul fis-sehh tal-ligi msemmija[9].

Ghal dawn il-motivi il-Bord qieghed jichad l-eccezzjonijiet ta' inkompetenza u jiddikjara ruhu kompetenti; kif ukoll jichad l-eccezzjoni ta' *res giudicata* sollevati mill-intimati u dan bi spejjez kontra l-istess intimati.

< Sentenza In Parte >

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

[9] Ara Martin Testaferrata De Nota vs Anthony Cassar Desain et, Cit Nru: 1828/1997GV deciza fil-15ta' Ottubru 2001