BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 1/2014

Illum il-Ħamis, 15 ta' Ottubru 2015

A. Bonello Limited

vs

Louis Agius, u
Carmel Agius

sentenza preliminari

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti, wara li ppremettiet:

Illi s-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja ta' biċċa art magħrufa bħala 'L-eħfer ta' Saragun', fil-limiti ta' l-Għarb, Għawdex, liema propjeta' kienet ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler tat-8 ta' Lulju 1992;

Illi din l-imsemmija proprjeta' kienet oriġinarjament imqabbla lill-intimati u ħuhom mejjet Tarcisio Agius versu l-qbiela ta' sitt liri u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm6.25ċ);

Illi l-imsemmija propreta' kienet mertu ta' proċeduri ċivili fl-ismijiet A. Bonella Limited vs Luigi Agius, Avviż Numru 44/2000 u li permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Inferjuri) tat-2 ta' Diċembru, 2003, liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-4 ta' Mejju, 2005 parti mill-art mertu tal-kuntratt surreferit, ta' ċirka tomna, li kienet messet lill-mejjet Tarcisio Agius għaddiet lura għand is-soċjeta' rikorrenti filwaqt li l-kumplament ta' l-art baqgħet imqabbla lill-intimatil;

Illi fuq din l-art rimanenti, l-intimati jħallsu l-qbiela ta' sitt liri Maltin (Lm6.00) fis-sena;

Illi l-imsemmi raba jinsab immarkat aħjar fuq il-pjanta u site plan hawn anness bħala Dok. A, f'liema pjanta jinsab id-delinjament tal-proprjeta' kif spartita bejn l-intimati u ħuhom mejjet Tarcisio Agius;

Illi s-soċjeta' rikorrenti għandha bżonn ir-raba sabiex jiġi wżat minnha u mid-dipendenti tagħha għal skopijiet agrikoli a tenur tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimati ilhom snin twal ma jieħdux ħsieb isewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u għaldaqstant naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom tal-kirja u kkaġunaw u ħallew li tiġi kkaġunata ħsara fil-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti u dan a tenur tal-Artikolu 4(2)(f);

Illi dan kollu ser jiġi dettaljament ikkonfermat matul il-kors tas-smiegħ ta' dan l-avviż.

Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti qed titlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu jawtoriżżaha tirriprendi lura l-pussess tar-raba' hawn fuq imsemmi taħt dawk il-provvedimenti kollha li dan il-Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż u bis-subizzjoni tal-intimati li minn issa għaliha qed jiġu nġunti.

Talbet li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tar-raba' ndikata fir-Rikors wara l-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infundati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi huma bl-ebda mod qatt ma abbundaw l-għelieqi imsemmija u dejjem ħadmuhom u di fatti qalgħu l-għijxien tagħhhom minn hemm;

3. Illi in oltre, u dana mingħajr preġudizzju, għar-rigward tal-ħitan tas-sejjieħ, din it-talba hija ukoll waħda fiergħa u żgur li l-esponenti bl-ebda mod u manjiera ma qatt ikkaġunaw ħsarat fil-proprejta' tas-soċjeta' rikorrenti;

4. Illi in oltre s-soċjeta' rikorrenti hija soċjeta' kummerċjali li bl-ebda mod u manjiera ma' tista' tivvanta eba pretensjoni li għandha bżonn din ir-raba għall-għijxien tagħha;

5. Illi finalment, l-istess soċjeta' rikorrenti hija residenti Malta u għalhekk huwa ovvju li l-istess soċjeta' rikorrenti ma hijiex ser tkun tagħmel hi stess użu mill-istess għelieqi f'każ li hija tirriprendi l-pussess ta' tali għelieqi.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jiċħad it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-esponenti u għalhekk jawtorizza lill-esponenti jibqgħu fil-qbiela bl-istess kundizzjonijiet viġenti.

Ra l-eċċezzjoni ulterjuri tar-*res judicata* intavolata mill-intimati permezz tar-rikors tagħhom tad-9 ta' Diċembru 2014.

Ra d-digriet tiegħu tat-22 ta' Jannar 2015 fejn ordna l-allegazzjoni tal-kawża numru 44/2000 quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Inferjuri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005.

Ra d-digriet tal-udjenza tal-11 ta' Ġunju 2015 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni tar-*res judicata*.

Ra n-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-intimati.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, is-soċjeta' rikorrenti qed titlob it-terminazzjoni tal-kirja eżistenti favur l-intimati u r-ripresa tal-pussess tar-raba' indikata fir-Rikors, għar-raġunijiet segwenti, u ċioe' illi:

1. Hija għandha bżonn ir-raba sabiex jiġi wżat minnha u mid-dipendenti tagħha għal skopijiet agrikoli a tenur tal-artikolu 4(2)(a) tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta; u

2. L-intimati ilhom snin twal ma jieħdux ħsieb isewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u għaldaqstant naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom tal-kirja u kkaġunaw u ħallew li tiġi kkkaġunata ħsara fil-proprejta' tas-soċjeta' rikorrenti, u dan a tenur tal-Artikolu 4(2) (f) tal-istess liġi.

Illi permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom tad-9 ta' Diċembru 2014, il-konvenuti eċċepew ir-*res judicata*. Id-deċiżjoni presenti titratta biss din l-eċċezzjoni, għax kemm il-darba tintlaqa' ma jkun għad fadal ebda skop li jiġi ttrattat il-mertu. Il-kwistjoni li trid tiġi għalhekk risolta permezz tad-deċiżjoni presenti tirrigwarda l-fatt jekk jikkonkorrux l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi tali eċċezzjoni, u ċioe' dawk tal-'*eadem res, personae u causa*.' Dan ifisser illi fir-rigward ta' kull każ fiż-żewġ kawżi, sew dik deċiża, kif ukoll dik pendenti, irid ikun hemm l-istess oġġett, l-istess partjiet u l-istess mertu.[1]

Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti kienet ġia ħadet passi ġudizzjarji kontra l-intimati dwar l-istess raba permezz ta' kawża quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Inferjuri, fejn talbet l-iżgumbrament tagħhom minn din ir-raba għar-raġuni li, allegatament, kienu qed jokkupawha mingħajr titolu. F'dik il-kawża s-soċjeta' rikorrenti ma ngħatatx raġun u ġie deċiż, kif konfermat fl-Appell, li l-intimati presenti kelhom titolu validu ta' qbiela fuq ir-raba fid-detenzjoni tagħhom.[2]

Kif ġie ribadit mill-qrati tagħna: "*…l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha bħala sisien tagħha l-interess pubbliku u hija maħsuba biex tħares iċ-ċertezza tal-jeddijiet li jkunu ġew definiti f'sentenza, li tbiegħed il-possibilita' ta' deċiżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibilita' ta' deċiżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibilita' ta' kwistjonijiet li jibqgħu miftuħa bi ħsara tal-jeddijiet stabiliti bis-sentenza illi tkun ingħatat*.[3]

Fil-każ in eżami m'hemmx dubbju li qegħdin nitrattaw dwar l-istess raba' li kienet indikata fil-kawża hawn fuq indikata (*eadem res*). Il-partijiet fiż-żewġ proċeduri huma l-istess ukoll: minn naħa s-soċjeta' kummerċjali "A. Bonello Ltd." u minn naħa l-oħra Luigi u Carmelo aħwa Agius (*eadem personae*). Imma jista' jingħad li fir-Rikors odjern tassew għandna wkoll l-istess *causa petendi* kif qed jikkontendu l-intimata b'din l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom.

Huwa minnu illi fiż-żewġ kawżi t-talba kienet għall-iżgumbrament tal-intimati mill-istess raba'. Imma r-raġuni għaliex is-soċjeta' rikorrenti kienet qed tagħmel dik it-talba fil-kawża quddiem il-Qorti Inferjuri kienet differenti miż-żewġ raġunijiet miġjuba quddiem dan il-Bord. Dakinhar is-soċjeta' rikorrenti kienet qed tippretendi li l-intimati ma kellhomx titolu validu fuq din ir-raba, għax allegaw li kienu rrikonoxxew

[1] Prim'Awla, 25.09.2003: Charles Cortis vs Francis Aquilina et.

[2] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri), Għawdex, tal-4 ta'Mejju 2005 fil-kawza: A.Bonello Ltd.vs Luigi Agius et.

[3] Cortis vs Aquilina gia citata

biss lil ħuhom Tarcisio li sussegwentement kien miet guvni. Fir-rikors odjern il-kawżali huma tnejn differenti, u filwaqt li llum s-soċjeta' rikorrenti tirrikonoxxi lill-intimati bħala inkwilini tagħha, u ma tistax tagħmel mod ieħor minħabba s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemija, issa qegħdha tgħid li għandha dritt tieħu lura l-pussess tar-raba għax għandha bżonnha u għax l-intimati ttraskurawha, żewġ raġunjiet, jekk jiġu ppruvati, għaliex il-Bord jista' jawtorizza r-ripresa.

Bir-rispett kollu, l-argument tal-intimati fin-Nota ta' sottomissjonijet tagħhom dwar din l-eċċezzjoni, li s-soċjeta' rikorrenti messa ressqet dawn il-kawżali fil-kawża preċedenti, u li konsegwentement ma tistax tqajjimhom fi proċeduri oħra biex tittenta tistultifika d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, ma jreġix. Dik il-kawża kienet ibbażata unikament fuq in-nuqqas ta' titolu, u kien għalhekk li A. Bonello Limited irrikorriet quddiem il-Qorti u mhux quddiem dan il-Bord li għandu kompetenza esklussiva dwar **il-kiri** ta' raba' agrikola. Għalhekk ir-raġunijiet li qed tressaq illum din is-soċjeta' għall-iżgumbrament tal-intimati qatt ma setgħu jinġiebu quddiem il-qrati ordinarji, u ġialadarba ġie deċiż li kien hemm titolu validu ta' qbiela, is-soċjeta' rikorrenti ma kellha ebda alternattiva ħlief li tirrikorri għal dan il-Bord biex titlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tar-raba *de quo*.

Għaldaqstant jirriżulta li jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa sabiex tkun tista' tirnexxi eċċezzjoni bħal din.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi billi jiċħad l-eċċezzjoni tal-intimati tar-*res judicata*, u jħalli l-kawża għal kontinwazzjoni fuq il-mertu.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għad-deċiżjoni finali.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur