QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru 25

Citazzjoni Numru 23/11 JD

Joseph Portelli

v.

Joseph u Vincenza konjugi Stellini,
Christopher u Anna Maria konjugi Attard Montalto

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma appell principali maghmul mill-attur [l-appellant] u appell incidentali maghmul mill-konvenuti [l-appellati] minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati [Ghawdex] Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fit-28 ta' Ottubru 2011 li permezz taghha dik il-Qorti,

wara li cahdet l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku, laqghet it-tielet eccezzjoni tal-gudikat u b'hekk helset lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

2. B'rikors prezentat fil-15 ta' Novembru 2011 l-appellant talab li din il-Qorti, ghar-ragunijiet hemm indikati, tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' interess guridiku da parti tieghu, izda tirrevokaha in kwantu laqghet l-eccezzjoni taghhom dwar l-ezistenza tar-*res iudicata* u, minflok, tichad din l-eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-appellati, bl-ispejjez a kariku tal-konvenuti appellati u tirrinvijja l-process lill-ewwel Qorti ghall-prosegwiment tas-smigh tal-kawza.

3. B'risposta prezentata fit-12 ta' Dicembru 2011 il-konvenuti appellati, wara li talbu li l-appell tal-attur jigi michud, ressqu appell incidentali li permezz tieghu talbu li din il-Qorti thassar dik il-parti tas-sentenza li biha cahdet l-eccezzjoni taghhom dwar l-interess guridiku, filwaqt li tikkonferma l-kumplament tas-sentenza; bl-ispejjez kollha a kariku tal-appellat.

<u>Il-Fatti</u>

4. Fil-qosor il-profil tal-fatti relevanti ghal dan l-appell huma dawn.

5. Fit-28 ta' Lulju 2009 il-partijiet dahlu f'konvenju li permezz tieghu l-appellant obbliga ruhu li jixtri minghand l-appellati partijiet minn korp ta' bini bl-isem "Bel-Air" fi Triq Grunju, limiti ta' Qala jew Nadur Ghawdex.

6. Fis-27 ta' Lulju 2010 l-appellati, allura atturi, prezentaw rikors guramentat nru.64\2010[1] ["il-kawza precedenti"] li permezz tieghu talbu li l-appellant, allura konvenut, jaddivjeni ghall-kuntratt finali.

7. Fir-risposta guramentata tieghu l-appellat issolleva eccezzjoni li permezz taghha attakka l-validita` tat-titolu tal-appellanti fuq l-ghar formanti parti mill-proprjeta` deskritta fil-konvenju u li anke fuq l-art in vendita l-appellanti ma jistghux jiggarantixxu lilu l-pacifiku pussess. Ghalhekk sostna li kien hemm raguni valida li legalment tiggustifika li hu ma jersaqx ghall-att finali.

8. Din l-eccezzjoni taqra hekk:

> "…. L-attur kienu obbligati illi fuq il-kuntratt finali jiggarantixxu il-pussess pacifiku u reali godiment tal-immobbli in vendita, u mir-ricerki li wettaq l-esponenti jirrizulta illi l-atturi ma ghandhomx titolu validu fuq l-ghar li taccedi ghalih mill-art in vendita u illi suppost kellu jkun inkluz fl-estensjoni tal-immobbli mibjugh lilu. Jirrizulta wkoll illi hemm vertenza ma' terzi dwar il-lokalizzazzjoni ezatta tal-art in vendita, il-konfini tal-istess art fil-konfront tal-artijiet attigwi u anke dwar il-passagg limitrofu. Dawn it-tlett fatturi ilkoll jannjentaw il-garanzija tal-pussess pacifiku li suppost tinghata mill-venditturi u jiggustifikaw id-decizjoni tal-esponenti illi ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur tieghu jekk u sakemm ma jigux rizolti pozittivament."[2]

[1] Ismijiet "Annamaria u Christopher, konjugi Attard Montalto et vs Joseph Portelli"

[2] Kawza 64/2010 – Fol.28

9. Fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2010, dejjem fil-kawza nru 64/2010, wara li xehed l-appellat il-Perit Joseph Stellini li wkoll ipprezenta diversi dokumenti xehed ukoll l-appellant fejn *inter alia* dan qal li hu kien xtaq jixtriha l-art u qal ukoll *"ma nahsibx li hemm xi problema dwar it-titlu."* Hu spjega pero' li kien qed jirriskontra diffikultajiet finanzjarji mal-banek u li ghalhekk *"l-affarijiet….. li ssemmew fid-difiza, kienu ntizi biex jiena ntawwal ftit."*[3]

10. Fl-istess seduta l-konvenut ipprezenta nota[4] li biha ammetta t-talbiet attrici basta li jinghata terminu ta' seba' xhur ghall-pubblikazzjoni tal-att.

11. Dak in-nhar stess il-Qorti ppronunzjat is-sentenza li permezz taghha kkundannat lill-konvenut [l-appellant] jaddivjeni ghall-kuntratt finali fit-2 ta' Mejju 2011 u ordnat li fil-kaz li l-konvenut jibqa' mankanti f'dan ir-rigward huwa jitlef kwalsiasi dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta' €116,500 li huwa kien hallas fuq il-konvenju.

12. Izda, minflok ma' l-appellant resaq ghall-kuntratt finali kif ordnat mill-Qorti, fit-30 ta' Marzu 2011 huwa intavola l-proceduri odjerni li permezz taghhom qed jitlob, *inter alia* li l-Qorti:

[3] Ibid – Fol.116
[4] Ibid – Fol.118

"[1] tiddikjara illi minhabba l-ezistenza tal-ghar u l-passagg li jikkonduci ghalih li jokkupa parti mill-art in vendita`, it-titolu taghkom [l-appellati] fuq il-proprjeta` oggett tal-konvenju … ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi ghaliex, minhabba fiha, intom [l-appellati] ma tistghux tiggarantixxu l-pussess pacifiku u reali godiment fuq l-immobbli kollu li kellu jinbiegh minnkom."

"[2] tiddikjara per konsegwenza li [l-appellant] huwa ggustifikat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur tieghu.."

13. Ghat-talbiet tal-appellant, l-appellati eccepew li ghat-talbiet josta l-gudikat –

"u ma jistghux jigu invokati kontra l-konvenuti, peress li din il-kontenzjoni tal-attur dwar titolu tajjeb gia giet imsemmija fil-kawza fl-ismijiet inversi u cioe` *Attard Montalto et vs Portelli 64/2020AE* deciza fid-29 ta' Settembru 2010. Illum din il-kawza ghaddiet in gudikat peress li l-attur odjern ammetta t-talbiet kontrih u m' appellax mill-istess sentenza. Il-fatt li wara li nqaghtet is-sentenza "partijiet ndivizi minn dan l-ghar sahansitra nbieghu lil terzi" m' ghandux jimpingi fuq is-sentenza u l-obbligi li jirrizultaw minnha."[5]

14. Permezz ta' risposta guramentata ulterjuri l-appellanti ssollevaw eccezzjoni dwar l-interess guridiku li taqra hekk:

"…. ukoll l-attur m'ghandu l-ebda interess guridiku li jippromwovi din il-kawza u dan peress li l-attur Joseph Portelli ma resaqx ghall-kuntratt finali fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawza."

Is-Sentenza Appellata

16. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha dwar dawn iz-zewg eccezzjonijiet wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[5] Fol.27

“1. Illi bis-sahha ta’ konvenju tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Lulju elfejn u disgha (2009) l-esponenti obbliga ruhu li jakkwista minghand il-konvenuti dawk il-partijiet distinti kif ukoll il-partijiet komuni indivizi formanti parti minn korp ta’ bini bl-arja tieghu esternament minghajr numru izda bl-isem ‘Bel-Air’ fi Triq Grunju fil-limiti ta’ Qala jew Nadur, Ghawdex, bil-gnien anness mieghu konfinanti l-intier mit-tramuntana mat-triq, lvant ma’ beni ta’ Raymond Bajada in parti u in parti ma’ beni tal-Gvern ta’ Malta, u nofsinhar in parti ma’ beni ta’ Michael Meilak u in parti mal-Gvern ta’ Malta, liberu u frank u kif ahjar deskritt. Kopja tal-istess konvenju tinsab diga’ ezebita bhala Dokument SAM1 fl-atti tar-Rikors Guramentat Nru 64/2010AE ghal liema ser issir referenza iktar ‘il quddiem;

“2. Illi l-konvenuti odjerni pprezentaw Rikors Guramentat kontra l-esponenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet ‘Annamaria Attard Montalto et vs Joseph Portelli’ Rikors Guramentat Nru 64/2010AE fejn talbu l-ezekuzzjoni ta’ dan il-konvenju, u wara l-ammissjoni da parti tal-esponenti din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talbiet taghhom u ordnat lill-esponenti li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh u xiri. Din is-sentenza inghatat fid-29 ta’ Settembru 2010 u dakinhar l-esponenti gie ordnat jersaq ghall-imsemmi kuntratt fit-2 ta’ Mejju 2011, b’dan li jekk jonqos milli jersaq ghall-kuntratt id-depositu minnu imhallas akkont tal-prezz, fl-ammont ta’ mija u sittax-il elf u hames mitt euro (€116,500) jigi ddikjarat mitluf favur l-atturi in kwantu ghal erbghin elf euro (€40,000) mill-atturi Attard Montalto u sitta u sebghin elf u hames mitt euro (€76,500) mill-konjugi Stellini;

“3. Illi skont il-konvenju bejn il-partijiet, il-fond li kellu jinxtara mill-esponenti kellu jkun liberu frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha;

“4. Illi ghall-kuntrarju, l-esponenti sar jaf f’dawn l-ahhar jiem illi parti sostanzjali mill-fond in vendita mhijiex tal-konvenuti u lanqas ma huwa l-kaz li l-fond huwa liberu u frank. Dan peress illi skond il-kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-erbgha (4) ta’ Mejju elf disa’ mija u disghin (1990) kien gie stabbilit mill-awtrici fit-titolu tal-vendituri u l-kondividenti l-ohra li l-ghar formanti parti mill-fond in vendita, u sottostanti in parti ghall-fond in vendita u in parti ghal proprjeta’ ta’ terzi kellu jibqa’ proprjeta’ komuni tal-kondividenti kollha u barra minn hekk il-fond in vendita gie assoggettat ghal servitu’ ta’ passagg intiz sabiex il-kondividenti l-ohra jaccedu ghal dan l-ghar;

“5. Illi infatti partijiet indivizi minn dan l-ghar sahansitra nbieghu lil terzi, u dawn anki ntavolaw kawzjoni mar-Registratur tal-Artijiet sabiex izommu l-ghar, u kwindi parti mill-istess fond milli jigi trasferit;

“6. Illi per konsegwenza, il-konvenuti ma jistghux jaghtu l-garanzija stabbilita mil-ligi u li ghaliha huwa definittivament intitolat l-esponenti dwar il-pussess pacifiku u reali godiment tal-ghar u l-passagg li

jikkonduci ghalih, u ghalhekk l-esponenti huwa ggustifikat sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh;

"7. Illi ghalhekk l-esponenti jixtieq jitlob li l-ammont diga' imhallas minnu akkont tal-prezz pattwit jigi rifuz lura lilu flimkien mal-imghaxijiet relativi mid-data ta' meta thallas id-depositu sad-data tar-rifuzjoni effettiva;

"8. Illi l-esponenti ukoll inkorra diversi spejjez in konnessjoni mal-proprjeta' oggett tal-konvenju, inkluz hlas ta' mizati lill-MEPA sabiex jinhargu permessi tal-bini fuq l-istess proprjeta'; u fid-dawl tan-nuqqasijiet fit-titolu tal-proposti vendituri huwa qed jitlob li dawn l-ammonti jigu rifuzi lura lilu mill-konvenuti.

"Ghaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-qorti :

"1. Tiddikjara illi minhabba l-ezistenza tal-ghar u l-passagg li jikkonduci ghalih li jokkupaw parti mill-art in vendita, it-titolu taghkom fuq il-proprjeta' oggett tal-konvenju tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju elfejn u disgha (2009) ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi ghaliex minhabba fiha, intom ma tistghux tiggarantixxu l-pussess pacifiku u reali godiment fuq l-immobbli kollu li kellu jinbiegh minnkom;

"2. Tiddikjara per konsegwenza li r-rikorrenti huwa ggustifikat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur tieghu;

"3. Tiddikjara li ghalhekk intom obbligati tirrifondu lill-attur l-ammont ta' mija u sittax-il elf u hames mitt euro (€116,500) imhallas minnu akkont tal-prezz, flimkien mal-imghaxijiet legali fuq din is-somma b'effett mid-data ta' meta huwa hallas din is-somma sad-data tar-rifuzjoni effettiva u ghalhekk tikkundannakom tirrifondu din is-somma bl-imghax kif fuq inghad;

"4. Tiddikjara li ghalhekk intom obbligati tirrifondu lill-attur l-ispejjez kollha li huwa inkorra in konnessjoni mal-proprjeta' imsemmija;

"5. Tillikwida din l-ahhar somma;

"6. Tikkundannakom thallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Frar 2011; u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, illi ghaliha minn issa intom ingunti.

"Rat li l-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom, filwaqt li eccepew li t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, ressqu diversi eccezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu. Fit-tielet eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew hekk:

"'Preliminarjament jeccepixxu illi t-talbiet tal-attur huma *res judicata* u ma jistghux jigu invokati kontra l-konvenuti, peress illi din il-

kontenzjoni tal-attur dwar it-titolu tajjeb gia giet imsemmija fil-kawza fl-ismijiet inversi u cioe' **Attard Montalto et vs Portelli 64/2010AE,** deciza fid-29 ta' Settembru 2010. Illum din il-kawza ghaddiet in gudikat peress illi l-attur odjern ammetta t-talbiet kontrieh u m'appellax mill-istess sentenza. Il-fatt li wara li nqatghet is-sentenza ,"partijiet ndivizi minn dan l-ghar sahansitra nbieghu lil terzi", m'ghandux jimpingi fuq is-sentenza u l-obbligi li jirrizultaw minnha'.

"Rat li fis-seduta tat-23 ta' Gunju 2011 din il-qorti kkoncediet lill-konvenuti sal-ahhar ta' Lulju 2011 sabiex jipprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-imsemmija eccezzjoni li tiirigwarda l-gudikat, u tat lill-attur sa' l-ahhar ta' Awwissu 2011 biex jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u l-kawza thalliet ghal decizjoni parzjali ghat-28 ta' Ottubru 2011.

"Rat ir-rikors tal-konvenuti li permezz tieghu talbu jinghataw il-permezz li jipprezentaw eccezzjoni ulterjuri.

"Rat li permezz ta' digriet tas-7 ta' Lulju 2011 din il-qorti kkoncediet lill-konvenuti sabiex iressqu risposta guramentata ulterjuri fir-rigward ta' l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku u ordnat li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom ukoll fuq din l-eccezzjoni u dan peress li s-sentenza parzjali ghandha tinghata wkoll fuq din l-eccezzjoni. Il-konvenuti infatti eccepew ulterjorment :

"'Illi preliminarjament ukoll l-attur m'ghandu l-ebda interess guridiku li jippromwovi din il-kawza u dana peress illi l-attur Joseph Portelli ma resaqx ghall-kuntratt finali fir-rigward ta' l-art mertu tal-kawza'.

"Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

"Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Annamaria Attard Montalto et vs Joseph Portelli** (Rikors Numru:- 64/2010) deciza fid-29 ta' Settembru 2010, liema atti gew allegati permezz tad-digriet tas-6 ta' April 2011.

"Rat l-atti kollha tal-kawza.

"Ikkunsidrat:

"<u>Fatti</u>

"1. Illi gie ffirmat konvenju bejn il-partijiet fit-28 ta' Lulju, 2009 li permezz tieghu l-konvenuti f'dawn il-proceduri ntrabtu li jbieghu u jitrasferixxu lill-attur dawk il-partijiet distinti kif ukoll il-partijiet komuni indivizi formanti parti minn korp ta' bini bl-arja tieghu esternament minghajr numru izda bl-isem 'Bel-Air' fi Triq Grunju fil-limiti ta' Qala jew Nadur, Ghawdex, bil-gnien anness mieghu konfinanti l-intier mit-tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ta' Raymond Bajada in parti u in parti ma' beni tal-Gvern ta' Malta, u nofsinhar in parti ma' beni ta'

Michael Meilak u in parti mal-Gvern ta' Malta, liberu u frank. L-att finali kellu jigi ffirmat sa mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju 2010.

"2. Dan il-konvenju gie estiz permezz ta' estensjoni tal-konvenju tas-17 ta' Mejju 2010 . L-att finali kellu jigi ffirmat sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Gunju 2010.

"3. Il-konvenju u l-estensjoni tieghu gew debitament registrati skond il-ligi u thallset ukoll it-taxxa fuq id-dokumenti skond il-ligi.

"4. Joseph Portelli gie obbligat jaddivjeni ghall-kuntratt finali permezz ta' ittra ufficjali izda huwa xorta wahda naqas li jidher fuq l-att finali.

"5. Il-konvenuti ghalhekk procedew quddiem din il-qorti permezz tar-Rikors Guramentat 64/2010AE li permezz tieghu talbu li Joseph Portelli jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-fond inkwistjoni u dan skond il-konvenju li ffirmaw il-partijiet fit-28 ta' Lulju 2009. Talbu wkoll li fl-eventwalita' li Joseph Portelli ma jersaqx ghall-att finali, is-somma mija u sittax-il elf u hames mitt euro (€116,500) li hallas Portelli favur il-konvenuti odjerni fi kwota ta' sitta u sebghin elf u hames mitt euro (€76,500) u erbghin elf euro (€40,000).

"6. Joseph Portelli f'dawk il-proceduri eccepixxa li: (i) mir-ricerka li ghamel irrizulta li l-atturi m'ghandhomx titolu validu fuq l-ghar illi tidhol ghalih mill-art oggett tal-konvenju mertu tal-kawza. Sostna wkoll li kien hemm kwistjoni ma' terzi dwar fejn tinsab l-art u l-konfini u l-passagg limitrofu; u (ii) hemm problema mill-aspett fiskali ghaliex id-dikjarazzjonijiet li jridu jaghmlu l-atturi fuq il-kuntratt ta' bejgh ma jirrispekkjax il-kwadru veru reali tal-fatti, u jista' jkollhom implikazzjonijiet fuq il-validita' tal-kuntratt ta' bejgh.

"7. Fl-ewwel jum tas-smigh xehed il-Perit Joseph Stellini (wiehed mill-konvenuti odjerni) li kkonferma wkoll affidavit b'diversi dokumenti annessi, liema kopja nghatat lid-difensur tal-kontroparti. Fl-istess seduta xehed ukoll Joseph Portelli. Dakinhar gie vverbalizzat wara li xehed Portelli li l-atturi kienu disposti li jekk l-istess Portelli jammetti t-talbiet l-kuntratt ta' akkwist isir fi zmien seba' xhur u f'kaz li ma jasalx jintilef id-depositu skond ir-raba' talba.

"8. F'dik l-istess seduta l-konvenutipprezenta nota ta' ammissjoni.

"9. Dakinhar stess il-Qorti tat is-sentenza taghha u fid-decide intqal :

"(i) Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri tal-fond bla numru u bl-isem Bel Air, Triq Grunju, limiti Qala jew Nadur, Ghawdex, bil-gnien hemm anness, konfinanti fl-intier tieghu tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ta' Francene Zammit, punent in parti ma' beni ta' Raymond Bajada u l-Gvern ta'

Malta u nofsinhar in parti ma' beni ta' Michael Meilak jew tal-Gvern ta' Malta skond il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tat-28 ta' Lulju 2009 u li permezz tieghu ghandu jixtri l-imsemmi fond.

"(ii) Il-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fit-2 ta' Mejju 2011 f'12.00p.m. fil-bini tal-qorti min-nutar Dr Kristen Dimech, liema terminu qieghed minn issa jigi dikjarat li m'huwiex prorogabbli jekk mhux fuq talba konguntiva li ssir minn kull wiehed mill-aprtijiet fil-kawza. B'dan li l-aprtijiet qeghdin jinghataw il-fakolta' li permezz ta' rikors konguntiv jitolbu li d-data tal-pubblikazzjoni tkun qabel it-2 ta' Mejju 2011.

"(iii) Fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-2 ta' Mejju 2011 qeghda minn issa tiddikjara li f'dak l-istadju l-konvenut jitlef kwalsiasi dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta' mija u sittax-il elf u hames mitt euro (€116,500) li hallas fuq il-konvenju tat-28 ta' Lulju 2009, u liema ammont ghandu jinzamm mill-atturi in kwantu ghal €40,000 mill-konjugi Attard Montalto u €76,500 mill-konjugi Stellini.

"Spejjez a karigu tal-konvenut.'

"10. Joseph Portelli prezenta r-rikors guramentat odjern fit-30 ta' Marzu 2011 li permezz tieghu qieghed jilmenta li l-konvenuti ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess fuq l-immobbli kollha u ghalhekk li huwa gustifikat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur tieghu u qieghed jitlob ir-rifuzjoni ta' l-ammont imhallas minnu akkont tal-prezz.

"11. Il-kuntratt ta' l-akkwist li kellu jigi ppubblikat fit-2 ta' Mejju 2011 ma giex ippubblikat.

"12. Fir-risposta guramentata taghhom, il-konvenuti fost diversi eccezzjonijiet eccepew ir-*res judicata*, u sussegwentement fir-risposta guramentata ulterjuri taghhom eccepew in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-attur.

"Interess Guridiku

"Illi l-ewwel ma trid tigi trattata hija proprju l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku. Din l-eccezzjoni taqra hekk:

"'Illi preliminarjament ukoll l-attur m'ghandu l-ebda interess guridiku li jippromwovi din il-kawza u dana peress illi l-attur Joseph Portelli ma resaqx ghall-kuntratt finali fir-rigward ta' l-art mertu tal-kawza'.

"Illi dwar l-interess guridiku ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Avukat Dottor Francis Lanfranco et**[6]fejn il-Qorti ta' l-Appell tenniet li l-ligi taghna tezigi li

[6] App Civ Nru: 621/2001 deciza fit-28 ta' Novembru 2003

min jipproponi azzjoni gudizzjarja jrid ikollu interess guridiku, l-ghaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi hadd inutilment ikollu l-opportunita' shiha li jaghmel dan billi joqghod "jiqqortja" mieghu fuq kwalsiasi protest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss tikkoncerna lilu. Din is-sentenza ghaddiet imbaghad biex telenka il-principji li ghandhom iservu ta' gwida li fuqhom ghandha timxi l-Qorti biex tirrisolvi vertenza ta' din ix-xorta. Il-principji huma s-segwenti:

"(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.
"(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;
"(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha;
"(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi;
"(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;
"(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;
"(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;
"(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku;
"(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharrek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda *acta ad aemulationem* – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

"Illi l-konvenuti jsostnu li l-kawza odjerna mressqa mill-attur ma tista' twassal ghall-ebda vantagg ghalih. L-attur qed jirreklama li sofra danni kagun tal-fatt li huma allegatament ma setghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess fuq din l-art u kien ghalhekk li ma resaqx ghall-

kuntratt. Pero' biex jirreklama dawn id-danni huwa kien qabel xejn jinhtieg li jkollu nexus ma' din l-art liema nexus spicca meta t-terminu tal-konvenju spicca. Huma komplew isostnu li biex wiehed jitlob danni kreati mill-obbligi naxxenti minn konvenju wiehed necessarjament irid izomm dak il-konvenju fis-sehh u f'dan il-kaz jidher altru milli car illi konvenju m'hemmx u t-terminu tieghu spicca ironikament ghax ried l-attur stess. Inoltre' fil-konfront ta' l-attur diga' hemm sentenza li saret gudikat li permezz taghha gie deciz li huwa kellu jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri u li fl-eventwalita' li huwa ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att fid-data stabilita mill-istess sentenza, id-depozitu li kien thallas minnu fuq il-konvenju relattiv kellu jinzamm mill-vendituri. Ghalhekk l-interess attwali huwa mankanti u t-talba tad-danni tieghu huwa biss ezercizzju fitizzju li huwa bbazat fuq is-supposizzjoni dwar x'kien allegatament isofri kieku zamm il-konvenju fis-sehh.

"L-attur isostni li l-vantagg li qed ifittex li jakkwista huwa r-rifuzjoni favur tieghu tal-ammont imhallas minnu bhala depozitu fuq l-iffirmar tal-konvenju mal-konvenuti odjerni u r-rifuzjoni tal-ispejjez tal-kawza li huwa kien kostrett ihallas. Dan il-vantagg jissarraf f'utilita' finanzjarja li la hija ipotetika u lanqas illegali.

"Illi jinghad li l-kaz in dezamina huwa wiehed partikolari. Infatti kif iddikjaraw tajjeb il-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom, bejn il-partijiet il-konvenju li kien hemm bejniethom m'ghadux *in vigore* u kien jonqos li s-sentenza li nghatat fil-kawza fl-ismijiet Attard Montalto et vs Portelli (Rik Gur Nru: 64/2010AE) tigi ezegwita fid-data imsemmija fl-istess sentenza cioe' fit-2 ta' Mejju 2011. Il-kuntratt pero' ma giex ippubblikat ghaliex l-attur odjern lahaq ipprezenta l-kawza odjerna fejn qieghed isostni li gie a konoxxenza tieghu wara li nghatat is-sentenza li l-konvenuti ma jistghux jiggarantulu l-pacifiku pussess u dan ghar-ragunijiet fuq imsemmija.
Illi ghalhekk f'dan il-kaz mhix tant kwistjoni ta' jekk l-attur zammx il-konvenju fis-sehh biex ikun jista' jagixxi ghad-drittijiet tieghu. Gurisprudenza li hija ormai illum stabbilita u segwita gustament minn dawn il-qrati u li hija kondiviza wkoll minn din il-qorti.

"Illi l-attur meta pprezenta l-kawza odjerna kien ghadu ghaddej it-terminu moghti lilu biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u ghaldaqstant sa dakinhar kellu interess guridiku biex javvanza l-pretensjonijiet tieghu. Jekk ghandux ragun jew le li t-talbiet imressqa minnu humiex kolpiti bil-gudikat hija kwistjoni ohra u li trid tigi deciza fil-mertu. Kif inhu maghruf fil-gurisprudenza l-interess guridiku jrid jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni proposta.

"Fil-fehma ta' din il-qorti l-attur ghandu interess guridiku biex ikompli bl-azzjoni odjerna anki jekk id-data ta' meta kellu jigi ppubblikat il-kuntratt illum skorriet. L-utilita' li qieghed ifittex l-attur apparti r-rifuzjoni tad-depozitu hija wkoll dikjarazzjoni li l-konvenuti odjerni ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess. Wiehed mill-argumenti

huwa li fl-eventwalita' li l-attur resaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jekk dak sostnut minnu huwa korrett allura imbaghad ikun irid jipprocedi kontra l-konvenuti odjerni li gie molestat fit-tgawdija tal-pacifiku pussess. Kif diga' inghad jekk l-attur ghandux ragun fuq it-talbiet tieghu dan ghandu jigi ezaminat fil-mertu.

"Illi ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri ta' nuqqas ta' interess guridiku qeghda tigi michuda.

"*Res Judicata*

"Illi l-konvenuti eccepew ukoll illi:

"'Preliminarjament jeccepixxu illi t-talbiet tal-attur huma *res judicata* u ma jistghux jigu invokati kontra l-konvenuti, peress illi din il-kontenzjoni tal-attur dwar it-titolu tajjeb gia giet imsemmija fil-kawza fl-ismijiet inversi u cioe' **Attard Montalto et vs Portelli 64/2010AE,** deciza fid-29 ta' Settembru 2010. Illum din il-kawza ghaddiet in gudikat peress illi l-attur odjern ammetta t-talbiet kontrieh u m'appellax mill-istess sentenza. Il-fatt li wara li nqatghet is-sentenza, "partijiet indivizi minn dan l-ghar sahansitra nbieghu lil terzi", m'ghandux jimpingi fuq is-sentenza u l-obbligi li jirrizultaw minnha'.

"Illi huwa ben stabilit 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.

"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[7].

"Illi fis-sentenza **Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et**[8] 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……...."

[7] **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.
[8] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu 2003

""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- "exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

"Illi fis-sentenza **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et**[9] gie riaffermat li:-

""Tlieta huma l-elementi li jmisshom jigu murija minn min iqanqal l-eccezzjoni biex din issehh. Dawn l-elementi huma l-istess oggett (eadem res), l-istess partijiet (eadem personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi). Huwa siewi li wiehed izomm quddiem ghajnejh ukoll il-massima li biex dik l-eccezzjoni tirnexxi jehtieg li t-tliet elementi jkunu jikkonkorru ghax, fin-nuqqas, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (nisi omnia concurrunt, alia res est)."

"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, s-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

[9] Cit Nru: 766/2000 JRM deciza fil-25 ta' Settembru 2003

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 provediment 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[10]. 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[11]. Infatti huwa maghruf li *"nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."*[12]

"Illi ghal dak li jirrigwarda l-*eadem res,* fis-sentenza **Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**[13] 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.

"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', l-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu

[10] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.
[11] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonnio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.
[12] **Vol. XXIX.i.1155**
[13] Cit Nru 1209/00RCP deciza fid-9 ta' Jannar 2002

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**[14] 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"*[15].

"Illi *tornando* ghall-kaz inkwistjoni, jinghad mill-ewwel li r-rekwizit ta' l-*eadem personae* huwa sodisfatt peress li l-partijiet fiz-zewg kawzi huma l-istess.

"Illi dwar l-*eadem res* u l-*eadem causa petendi* l-attur jikkontendi li dawn ma jissussistux sempliciment ghaliex l-immobbli *de quo* huwa l-istess u ghaliex ir-relazzjoni bejn il-partijiet titwieled originarjament mill-istess konvenju. Huwa argumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-bazi tat-talbiet odjerni la huwa l-konvenju u lanqas il-molestja li huwa kien qieghed jibza' minnha f'dak il-mument meta wiegeb izda huwa l-fatt li sussegwentement irrizultalu li l-gherien hemm sottostanti s-superficje tal-art in vendita m'humiex u qatt ma kienu ta' l-intimati izda huma ta' terzi.

"Illi fil-fehma tal-qorti l-attur m'ghandux ragun u dan ghal diversi ragunijiet li se jigu hawn taht elenkati:

- "Permezz tar-rikors guramentat odjern l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li minhabba l-ezistenza tal-ghar u l-passagg li jikkonduci ghalih li jokkupaw parti mill-art in vendita, it-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjeta' oggett tal-konvenju tat-28 ta' Lulju 2009 ma jistghux jiggarantixxu l-pussess pacifiku u reali godiment fuq l-immobbli kollu li kellu jinbiegh minnhom. Fit-tieni talba tieghu huwa jitlob dikjarazzjoni li huwa gustifikat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att. It-tielet u r-raba' talbiet jirrigwardaw il-pretensjoni tieghu li d-depozitu mhallas lill-konvenuti minnu ghandu jigu rifuz

"Minn dan jirrizulta car li l-ghan ewlieni ta' l-attur huwa li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' akkwist peress li l-konvenuti allegatament ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess u r-reali godiment; u r-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnu.

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

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

- “Fil-kawza Rikors Guramentat Nru 64/2010AE fl-ismijiet inversi, il-konvenuti odjerni talbu lill-qorti tikkundanna lill-attur odjern jersaq ghall-kuntratt finali u li fin-nuqqas li l-konvenut ma jersaqx ghall-kuntratt finali jigi dikjarat li d-depozitu mhallas minnu jintilef a favur taghhom. M’hemmx wisq x’izzid ma’ dawn it-talbiet fis-sens li l-ghan kienet il-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ akkwist.

- “Fir-risposta guramentata tieghu fl-ewwel kawza, Joseph Portelli fit-tieni eccezzjoni tieghu testwalment eccepixxa hekk:

“‘Illi qabel xejn l-atturi kienu obbligati illi fuq il-kuntratt finali jiggarantixxu l-pussess pacifiku u reali godiment tal-immobbli in vendita, u mir-ricerki illi wettaq l-esponenti jirrizulta illi l-atturi ma ghandhomx titolu validu fuq l-ghar illi taccedi ghalih mill-art in vendita u illi suppost kellu jkun inkluz fl-estensjoni tal-immobbli mibjugh lilu. Jirrizulta wkoll illi hemm vertenza ma’ terzi dwar il-lokalizzazzjoni ezatta tal-art in vendita. Il-konfini tal-istess art fil-konfront tal-artijiet attigwi u anke dwar il-passagg limitrofu. Dawn it-tlett fatturi lkoll jannjentaw il-garanzija tal-pussess pacifiku li suppost tinghata mill-vendituri u jiggustifikaw id-decizjoni tal-esponenti illi ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh favur tieghu jekk u sakemm ma jigux rizolti posittivament’.

“Illi fir-raba’ eccezzjoni tieghu Joseph Portelli testwalment ukoll eccepixxa hekk:

“‘Illi ghalhekk jekk il-kuntratt ta’ bejgh jibqa’ ma jigix pubblikat ghal xi wahda miz-zewg ragunijiet indikati hawn fuq, l-atturi ghandhom jirrifondu lill-esponenti d-depositu ta’ €76,500 ezegwit favur il-konjugi Stellini, u €40,000 favur il-konjugi Attard Montalto’.

“Huwa evidenti wkoll li permezz ta’ l-eccezzjonijiet tieghu Joseph Portelli ried dikjarazzjoni li l-vendituri ma kienux f’posizzjoni li jiggarantulu l-pacifiku pussess kif ukoll kien qieghed jippretendi r-rifuzjoni tad-depozitu.

- “Fil-proceduri Rik Nru: 64/2010AE gie prezentat affidavit tal-Perit Joseph Stellini li mieghu gew annessi diversi dokumenti. Dan l-affidavit bid-dokumenti gew notifikati lid-difensur tal-kontro-parti seduta stante. Fl-ewwel jum tas-smigh xehed kemm il-Perit Stellini kif ukoll Joseph Portelli.

“Joseph Portelli fix-xhieda tieghu qal hekk

“*‘Jiena nikkonferma wkoll illi dwar l-affarijiet illi ghidt lill-Avukat Dr Carmelo Galea, l-avukat ta’ fiducja tieghi u li ssemmew fid-difiza, kienu ntizi biex jiena ntawwal ftit.’*

“*‘Ma nahsibx illi hemm xi problemi dwar it-titlu’.*

"*'Nikkonferma illi l-art magenb il-fond oggett ta' din il-kawza ghalkemm inxtara f'isem Raymond Bajada, hi fir-realta' tieghi. Bajada deher bhala prestanome tieghi.'*

- "Dakinhar stess wara li xehdu l-Perit Stellini u Joseph Portelli, seduta stante Joseph Portelli pprezenta nota ta' ammissjoni *'li biha jammetti t-talbiet attrici purke jinghata terminu ta' seba' xhur ghall-pubblikazzjoni ta' l-att'.*

- "Il-qorti ghalhekk ghaddiet biex taghti s-sentenza taghha u ddisponiet hekk :

"'Fic-cirkostanzi l-qorti qeghda tilqa' t-talbiet attrici u:

"1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri tal-fond bla numru u bl-isem Bel Air, Triq Grunju, limiti Qala jew Nadur, Ghawdex, bil-gnien hemm anness, konfinanti fl-intier tieghu tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ta' Raymond Bajada u l-Gvern ta' Malta u nofsinhar in parti ma' beni ta' Michael Meilak jew tal-Gvern ta' Malta skond il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tat-28 ta' Lulju 2009 u li permezz tieghu ghandu jixtri l-imsemmi fond.

"2. Il-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fit-2 ta' Mejju 2011 f'12.00p.m. fil-bini tal-qorti min-nutar Kristen Dimech, liema terminu qieghed minn issa jigi dikjarat li m'huwiex prorogabbli jekk mhux fuq talba konguntiva li ssir minn kull wiehed mill-partijiet fil-kawza. B'dan li l-partijiet qeghdin jinghataw il-fakolta' li permezz ta' rikors konguntiv jitolbu li d-data tal-pubblikazzjoni tkun qabel it-2 ta' Mejju 2011.

"3. Fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-2 ta' Mejju 2011 qeghda minn issa tiddikjara li f'dak l-istadju l-konvenut jitlef kwalsiasi dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta' mija u sittax-il elf u hames mitt euro (€116,500) li hallas fuq il-konvenju tat-28 ta' Lulju 2009, u liema ammont ghandu jinzamm mill-atturi in kwantu ghal €40,000 mill-konjugi Attard Montalto u €76,500 mill-konjugi Stellini.

"Spejjez a karigu tal-konvenut'.

- "Illi Joseph Portelli fil-kawza in dizamina qieghed isostni li mis-sentenza 'l hawn u ftit jiem qabel il-prezentata tar-rikors guramentat li parti sostanzjali mill-fond in vendita mhiex tal-konvenuti u lanqas mhu l-kaz li l-fond huwa liberu frank. Huwa jirreferi ghall-att ta' divizjoni in atti Nutar Paul George Pisani liema att din il-qorti tirrileva li kien gie prezentat bhala Dok D fil-kawza Nru 64/2010AE[16] u li l-attur odjern inghata kopja tieghu.

[16] A fol 92

"L-attur fil-kawza odjerna jsostni li partijiet indivizi mill-ghar nbieghu lil terzi u anki ntavolaw kawzjoni mar-Registratur tal-Artijiet sabiex izommu l-ghar, u kwindi parti mill-istess fond milli jigi trasferit.

- "Nonostante li din il-qorti, kif diversament presjeduta, ordnat lill-attur jesebixxi l-kuntratti li ghalihom kien qieghed jaghmel referenza kif ukoll il-kawzjoni, l-attur ghadu sal-gurnata tallum ma pprezenta xejn. Il-kuntratti kollha li pprezenta flimkien mar-rikors guramentat huma kollha kuntratti li kienu gew ezebiti fl-ewwel kawza.

- "Din il-qorti temmen li l-attur ighid x'ighid ipprezenta l-kawza odjerna biex jipprova jxejjen is-sentenza li nghatat fid-29 ta' Settembru 2010.

- "Illi l-oggett tal-kawza kuntrarjament ghal dak sostnut mill-attur huwa l-istess bhall-kawza li giet deciza.

- "Rigward il-*causa petendi* din ukoll tirrizulta. Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet **Edmea Pace vs Edward Pavia**[17] fejn irreferiet ghal kawza **Cassar vs Zammit**[18] li osservat li *'hu maghruf li, ghalkemm ma jistax jigi eccepit il-gudikat fid-difett tar-rekwizit tal-identita' tad-domandi, il-gudikat hu valevoli biex jiddefinixxu d-domanda sussegwenti li, ghalkemm mhux identika ghal dik definita bil-gudikat, tkun fondata fuq l-istess 'ratio petendi'; u hemm lok ghall-eccezzjoni tal-gudikat anke meta l-meritu tal-kawza, ghalkemm distint minn dak tal-kawza ta' qabel, jifforma parti mill-istess haga, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess; u ghalkemm biex jista' jigi nvokat il-gudikat hemm bzonn l-identita' tal-oggett, din l-identita' ma hemmx bzonn tkun assoluta, basta li jkun hemm identita' fuq il-punt kontrovers, jew tal-oggett aktar ampju dedott fl-ewwel citazzjoni'.*

- "Fil-kawza **Edmea Pace vs Edward Pavia** il-Qorti tenniet ukoll li *huwa principju generali li l-gudikat jolqot ukoll eccezzjonijiet u argumenti li setghu gew sollevati f'gudizzju precedenti. Jekk parti, f'kawza precedenti titlob l-infurzar ta' kuntratt u tinghata sentenza a bazi ta' dak il-kuntratt, il-validita' ta' dak il-kuntratt ma tistax tigi diskussa f'gudizzju iehor*[19]*. Darba kuntratt jigi invokat f'kawza u impoggi bhala l-bazi ta' dik l-azzjoni, kwalunkwe difisa li jista' jkollha effett li tinnewtralizza jew twaqqa' dak il-kuntratt, (bhal, per ezempju, li l-parti l-ohra mhux proprjetarja u ma tistax tittrasferixxi titolu tajjeb), kellha tigi sollevata f'dak il-gudizzju, u darba li l-Qorti taghti effett lil dak il-kuntratt u tordna l-ezekuzzjoni tieghu, ma jistax, f'gudizzju iehor jingiebu argumenti jew jitressqu provi bil-hsieb li jigi distrutt dak il-gudikat*[20]*. Darba, allura, li l-iskop ta' din il-kawza timmira li ggib dikjarazzjoni li l-effett taghha hu li twaqqa' l-gudikat tas-sentenza tat-*

[17] Cit Nru: 1915/1999TM deciza fit-3 ta' Lulju 2003
[18] Appell deciz fl-10 ta' Dicembru 1956
[19] Kollez. Vol. XXIX. II. 31; Vol XXXII. II. 243; Vol XLI. I. 694
[20] Vol. XXXVIII. I. 51

3 ta' Dicembru, 1993, jikkonkorri b'daqshekk, it-tielet element mehtieg.

- "L-attur fil-kawza precedenti qajjem l-eccezzjonijiet li kellu jqajjem u li issa huma riflessi fit-talbiet tieghu fil-proceduri odjerni. Izda huwa ghazel li jammetti t-talbiet u ghalhekk gie li rrinnunzja ghall-istess eccezzjonijiet. B'hekk inghatat is-sentenza li nghatat. L-attur kellu a disposizzjoni tieghu l-att tad-divizjoni u l-kuntratti minnu ezebiti f'dawn il-proceduri zgur fl-ewwel jum tas-smigh u ghalhekk ma jistax issa jsostni li dan skoprih ftit ta' jiem qabel il-prezentata tal-kawza. Mhux hekk biss talli anki f'dawk il-proceduri kien qed isostni li l-ghar mhux tal-konvenuti izda huwa ddecieda li ma jkomplix jinsisti fuq l-istess eccezzjonijiet. Ghalhekk il-qorti ppronunzjat ruhha u ordnat lill-attur odjern sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' l-akkwist. Kif ukoll ghamlitha cara li jekk ma jersaqx ghall-kuntratt kien se jitlef kull dritt li jitlob ir-rifuzjoni tad-depozitu. Inoltre' din il-qorti lanqas mhi konvinta bl-iskoperta li l-attur qieghed isostni li ghamel.

- "Din il-qorti hija wkoll konfortata minn dak li ntqal fil-kawza succitata **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina** 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 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.

- "Ghandu jsib l-applikazzjoni wkoll dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Camilleri vs Spiru D'Amato**[21] u cioe' : *'li ma jistax ikun lecitu lill-appellant li jerga' jipproponi l-istess domanda biex jinnewtralizza l-imsemmija decizjoni precedenti, billi jgib 'il quddiem ragunijiet jew provi li kien jaf bihom, u li seta' u messu jgib fil-kors tal-process l-iehor. Jekk ma ghamilx hekk 'imputet sibi'; u l-imsemmija sentenza tal-15 ta' Gunju 1955 ma tistax tigi injorata u mqeghda fil-genb ghar-ragunijiet pre-ezistenti ghall-prolazzjoni fis-sentenza'.*"

<u>L-Appell Incidentali</u>

17. Tenut kont li dan l-appell jirrigwardja l-ezistenza o meno tal-interess guridiku da parti tal-attur li jippromwovi l-kawza odjerna huwa

[21] App. 2 ta' Marzu 1956 – Vol XL. I. 65

opportun li din il-Qorti tibda billi tikkunsidra dan l-appell incidentali qabel ma tghaddi ghall-appell principali.

18. Il-konvenuti fissru hekk dan l-aggravju taghhom:

> "....l-attur ri-appellat qatt ma jista jfittex li jiehu d-depozitu Iura tal-konvenju ghaliex illum il-konvenju skada, ghaliex huwa ammetta t-talbiet kollha fil-kawza .... Numru 64/2010 u fit-tieni lok ma adderixxiex mat-terminu moghti lilu skont l-istess sentenza biex jersaq ghall-kuntratt u ghalhekk skattaw il-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju u billi gew ammessi t-talbiet atturi gie ammes ukoll ir-raba talba fil-kawza .... 64/2010AE mill-Qorti Tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri.

19. Illi l-attur lanqas jista' jippromwovi l-argument tieghu fir-rigward tat-theddid tal-pacifiku pussess ghaliex illum ma ghandu l-ebda ness mal-propjeta` mertu tal-konvenju li llum ma ghadux vigenti ghax skada kwalunkwe terminu, u dan b'tort u negligenza da parti ta' Joseph Portelli li lanqas ma resaq ghall-kuntratt finali u lanqas ma hallas dak li kellu jhallas entro t-terminu ta' zmien li stipulat il-Qorti stess fis-sentenza taghha stess. Il-konvenuti jkomplu jghidu fl-appell incidentali taghhom illi:

> "...... biex wiehed jigi vjolat fil-pacifiku pussess tieghu, irid ikollu l-pussess legali, u mhux il-probabbilita jew potenzjal li xi darba fil-futur ser ikun f'dik il-pozizzjoni.
>
> ".... mal-effetti tas-sentenza 64/2010AE...fejn allura kien bl-agir tieghu stess illi llum jinsab fil-pozizzjoni li qieghed fiha, u cioe` totalment distakkat mill-fond mertu tal-konvenju skadut.
>
> "Inoltre, tant kemm dan huwa l-kaz li dan il-konvenju illum skada totalment u dan il-konvenju lanqas ma gie mgedded u/jew registrat aktar mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bhala konvenju validu u vigenti.."

20. Fir-rigward din il-Qorti tikkondividi r-ragunament tal-ewwel Qorti, li waslet ghall-konkluzjoni li l-attur fil-fatt kellu interess guridiku biex jaghmel l-azzjoni odjerna. L-utilita` f'dan ir-rigward tikkonsisti filli jottjeni dikjarazzjoni li ghandu raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt u li ghalhekk qed jitlob dikjarazzjoni f'dan is-sens kif ukoll ir-rifuzjoni konsegwenzjali tad-depozitu li thallas minnu u r-rifuzjoni tal-ispejjez imhallsa minnu dwar l-proprjeta` in kwistjoni. Dawn huma l-vantaggi li qed jippretendi li jiehu l-attur meta ppromwova l-kawza odjerna. Ghalhekk, kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, irrispettivament jekk l-eccezzjoni dwar ir-res iudicata hijiex fondata jew le, ma jistax legalment jigi sostnut li l-attur m' ghandux interess guridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna.

21. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa manifestament ngustifikat u qed jigi respint.

<u>L-Appell Principali</u>

22. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti "interpretat u applikat hazin ir-rekwiziti tal-*eadem causa petendi* u sa certu punt ukoll tal-*eadem res* necessarji sabiex tintlaqa' l-eccezzjoni tar-res iudicata.

23. Huwa jsostni hekk:

> "... L-esponenti kien sussegwentement sar jaf li **apparti, u mhux marbut**, mal-fatti li kienu wassluh sabiex jeccepixxi in-nuqqas ta' titolu validu fil-proceduri istitwiti kontra tieghu mill-konvenuti odjerni, kien hemm **kontestazzjonijiet ohra** dwar it-titolu tal-istess konvenuti.
>
> "... Dawn il-kontestazzjonijiet jikkonsistu fil-fatt li terzi persuni ghandhom, jew qeghdin jippretendu drittijiet fuq l-ghar u fuq il-passagg in kwistjoni, liema drittijiet l-esponenti ma kienx jaf bihom fil-mument li huwa tela' jixhed fil-kawza 64/20l0AE. L-esponenti skopra ukoll li dawn it-terzi persuni ghandhom vigenti favur taghom **kuntratti pubbliti li jikkonfermaw it-titolu** taghhom fuq dan l-ghar.
>
> "... Dan kollu l-esponenti skoprieh wara li nghatat is-sentenza fil-kawza ... [64\2010AE] fit-tnejn ta' Novembru 2010 izda qabel ma skada t-terminu koncess favur tieghu f'dik is-sentenza, jigifieri qabel it-2 ta' Mejju 2011"

24. L-appellant jirreferi ghal dak deciz fil-kawza **Anthony Borg et v. Anthony Willoughby et** citata mill-ewwel Qorti fejn 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 ghall-azzjoni l-gdida josta l-gudikat. Jghid li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi dejjem ikkunsidrata b'cirkospezzjoni kbira; u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt.

25. L-appellant ikompli jossottometti li l-eccezzjoni tieghu fl-ewwel kawza kienet ibbazata "esklussivament" fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratti ezebiti fl-istess kawza u f'dak iz-zmien ma kienx hemm "xi

theddida konkreta u reali ghat-titolu tal-appellant, allura konvenut, fuq l-ghar in kwistjoni.

26. Jkompli billi jallega:

> "Ghall-kuntrarju, dak li qed jaghti lok ghall-possibbilta ta' evizzjoni illum, u li jifforma l-*causa petendi* f'din il-kawza, huwa l-fatt li effettivament jezistu terzi persuni li mhux biss jista' jkollhom pretensjonijiet fuq dan l-ghar, izda sahansitra **ghandhom il-pussess materjali kemm tal-ghar kif ukoll tal-passagg li jikkonduci ghal dan l-istess ghar**. Sar jaf ukoll li l-konvenut Stellini kien jaf bl-ezistenza ta' dawn il-pretensjonijiet anki fil-mori tal-kawza 64/2010AE, ghaliex, ad insaputa tal-esponenti, kien ipprova jasal f'arrangament bonarju ma' almenu uhud minn dawn it-terzi permezz ta' liema jakkwista d-drittijiet taghhom fuq dan l-ghar, jew almenu is-silenzju taghhom sakemm isir il-kuntratt ta' bejgh favur l-esponenti. Huwa jissottometti li dan l-agir ta' Stellini jammonta sahansitra ghal frodi adoperata ghad-dannu tal-esponenti ghaliex kien intiz sabiex jinducih jersaq fuq il-kuntratt ta' xiri, u mbaghad ihallih jiffaccja l-muzika wahdu
>
> "Dawn il-fatti u din it-theddida ghat-titolu fuq l-ghar in kwistjoni la qatt issemmew fil-kors tal-proceduri fil-kawza 64/2010 u lanqas setghu jissemmew, ghaliex l-esponenti ma kienx, dakinhar, jaf bl-ezistenza taghhom."

27. L-appellant jispjega ulterjorment li sal-lum hu ghadu ma ressaqx il-prova dwar l-ezistenza ta' din it-theddida reali ta' evizjoni u tat-terzi fuq dan l-ghar ghaliex f'dan l-istadju tal-kawza l-vertenza hija limitata ghall-punt jekk l-ewwel Qorti kienitx ser tilqa' l-eccezzjoni tar-*res iudicata*, jew inkella jekk kinitx ser tichadha u tordna l-prosegwiment tal-kawza f'liema kaz allura l-appellant kien ikun fil-pozizzjoni li jressaq il-provi tieghu fuq dak allegat minnu.

28. Jghid ukoll, b'referenza ghas-sentenza moghtija fil-kawza **Edmea Pace v. Edward Pavia** li "il-punt kontrovers" fil-kawza odjerna u f'dik precedenti m'huwiex l-istess.

29. Ikompli jissottometti:

> "L-esponenti [jargumenta li]: kieku huwa effettivament ressaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u in segwitu gie rinfaccat bi pretensjoni tas-sidien tal-ghar fis-sens li s-sottoswol tal-art mibjugha lilu ma hijiex tieghu, bis-semplici fatt li kienet saret il-kawza 64/2010, huwa kien sejjer jigi prevenut jew ipprojbit milli jitlob il-kjamata fil-kawza tal-awturi fit-titolu tieghu sabiex jiddefendulu t-titolu tieghu fuq dik l-art? U kieku effettivament huwa sofra evizzjoni parzjali, l-ezistenza tas-sentenza fil-kawza 64/2010 kienet ser izzommu milli jdur fuq l-awturi fit-titolu tieghu u jitlob r-rifuzjoni parzjali tal-prezz imhallas minnu, jew, jekk ikun il-kaz, anke r-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgh? Jekk ir-risposta ghal dawn iz-zewg mistoqsijiet ghandha tkun fil-pozittiv, dan ikun dovut ghall-fatt li l-principju tar-*res judicata* japplika anki f'dawn iz-zewg ipotezi.
>
> "L-esponenti jissottometti, pero`, li r-risposta ghal dawn iz-zewg mistoqsijiet ghandha definittivament tkun fin-negattiv; u jekk dan il-kaz, allura jsegwi wkoll li l-eccezzjoni tar-*res judicata* ma tapplikax ghall-kawza intentata minnu llum."

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

30. Dan l-appell jimpernja principalment fuq zewg fatturi sollevati mill-appellant, cioe` li: "il-punt kontrovers" sollevat fit-tieni eccezzjoni li tirrigwardja l-validita` tat-titolu tal-appellati fuq l-ghar fil-kawza precedenti baqa' ma giex deciz; u li wara l-ghoti tas-sentenza precedenti gew a konoxxenza tal-appellant fatti li ma kienx jaf bihom

qabel u li dawn il-fatti jikkostitwixxu theddida konkreta u rejali ghat-titolu tal-appellati u eventwalment tieghu wkoll.

31. In vena legali huma opportuni s-segwenti principji ta' dritt enunzjati mill-gurisprudenza lokali.

32. Hu pacifiku li l-gudikat jassorbixxi kull eccezzjoni li, in meritu ghall-azzjoni, kien messha jew setghet giet sollevata in relazzjoni ghall-azzjoni stess.[22] Fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza tkun diga` tezisti filwaqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.[23] Mhux lecitu li l-appellant jerga' jipproponi l-istess domanda biex jinnewtralizza decizjoni precedenti billi jgib 'il quddiem ragunijiet jew provi li kien jaf bihom, jew li seta` u messu gieb fil-kors tal-process l-iehor.[24] Il-gudikat jifforma ruhu mhux biss ghar-rigward ta' dak li gie diskuss espressament, imma anke ta' dak li messu gie diskuss, mill-parti li kellha tiddiskutih biex issostni d-domanda jew l-eccezzjonijiet taghha; u l-gudikat ma jigix nieqes minhabba d-diversità tal-motivi tal-'causa petendi'. ("**Cole Foods Limited v. Accent Clear Traders Company Limited**" - FGC. 4 ta' Gunju 1999).[25]

[22] App. S Antonio Dragi vs Emanuele Dingli, 27 April 1953
[23] PA Cortis Charles vs Aquilina Francis et, 25 ta' Settembru 2003
[24] App.S Carmelo Camilleri vs Spiru D' Amato, 2 ta' Marzu 1956 [Vol.XL.I.65]
[25] App.S. Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri, 10 Ottubru 2003

33. Din il-Qorti fil-kompetenza inferjuri taghha fil-kaz **Joseph Agius v. Maria Fenech** deciz fil 5 ta' Marzu 2010 ghamlet riferenza ghal diversi kriterji pertinenti ghar-rekwizit tal-*eadem causa petendi* fil-kuncett tar-*res iudicata*, senjatament l-effetti ta' gudikat ghall-futur. Fir-rigward osservat:

> "…. .... b'konsegwenza destinata li tibqa' valevoli ghall-futur, l-awtorita` tal-gudikat timpedixxi r-ri-ezami u d-deuduzzjoni ta' xi kwistjoni tendenti ghal decizjoni gdida ta' dak li jkun diga' gie rizolut b'sentenza defnittiva 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` eccezzjoni ghar-regola."

L-eccezzjoni ghar-regola giet senjalata u spjegata hekk mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Giuseppe Mizzi et v. Joseph Sacco**, deciza 31 Mejju 1996 :

> "… is-sentenza … [li tiddefenixxi r-relazzjonijiet guridici bejn il-kontendenti] tidditermina 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,[26] dan jista' jwassal ghal kambjament fl-oggett mertu tal-kawza ghaliex id-definizzjoni tad-drittijet 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 meta giet deciza l-ewwel kawza."

34. Fil-meritu din il-Qorti tibda billi tissenjala li ma hemm ebda dubju li z-zewg kawzi, dik precedenti u dik odjerna, ghandhom bhala bazi komuni taghhom in-nuqqas da parti tal-appellant li jaddivjeni ghall-

[26] Sottolinear ta' din il-Qorti

kuntratt ta' xiri-u-bejgh fit-termini tal-konvenju fuq riferut. Fl-ewwel kawza l-appellant, allura konvenut, fost l-eccezzjonijiet tieghu ssolleva n-nuqqas ta' titolu fuq parti mill-proprjeta` da parti tal-appellati, allura atturi, u li ghalhekk dawn ma setghux jiggarantulu l-pacifiku pussess u godiment reali tal-istess proprjeta` u ghalhekk skont hu kienet tezisti raguni valida li kienet legalment tintitolah hu jaddivjeni ghall-kuntratt . Fit-tieni kawza, u cioe` dik odjerna, l-appellant, allura attur, qed isostni li hu ghandu raguni valida fil-ligi sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt finali, minnkejja s-sentenza li kienet inghatat fil-kawza precedenti, bil-konsegwenza li d-depozitu mhallas minnu fuq il-konvenju jigi rifuz lilu bl-imghax u jigu rifuzi wkoll l-ispejjez inkorsi minnu rigwardanti din il-proprjeta`.

35. Rigward is-sottomissjoni tal-appellant li "il-punt kontrovers" dwar il-validita` tat-titolu tal-appellati fuq parti mill-oggett tal-konvenju ghadu mhux defenittivament deciz, din il-Qorti tosserva li, ghalkemm dwar l-eccezzjoni tar-*res judicata* ma nstemghux provi fl-eccezzjoni[27] taghhom fil-kawza odjerna l-appellati jammettu li <u>wara</u> li nqatghet is-sentenza fl-ewwel kawza partijiet divizi mill-ghar *de quo* nbieghu lil terzi. Fl-eccezzjoni taghhom huma jasserixxu dan bhala "fatt" u ghalhekk f'din il-kawza, ma tistax tregi d-difiza tar-*res judicata* ghax kif intqal mill-istess konvenuti fl-eccezzjoni taghhom l-azzjoni odjerna hija bazata wkoll fuq

[27] Supra

cirkostanzi godda li ma kienux jezistu qabel ma nghatat l-ewwel sentenza.

Ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti ma tistax taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti meta laqghet it-tielet eccezzjoni dwar il-gudikat.

Ghaldaqstant qed tikkonsidra dan l-aggravju bhala fondat u ser jigi milqugh.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, filwaqt li tichad l-appell incidentali tal-konvenuti, tilqa' l-appell principali tal-attur u thassar dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti laqghet it-tielet eccezzjoni dwar il-gudikat u konsegwentement hellset lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u, minflok tichad dik l-eccezzjoni.

L-ispejjez kemm tal-appell principali kif ukoll tal-appell incidentali ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti.

Tordna li l-inkartament jigi rimess lill-ewwel Qorti sabiex tkompli bil-prosegwiment tal-kawza.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df