BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 54/2016

Alfred Testa (ID 0106154M) u martu Silvana Testa (ID 0605956M)

vs

Beatrice Fenech (ID 0586526M), Vivienne Pisani (ID 1006048M), Tanya Spiteri (ID 0106352M), Laurence Fenech (ID 0021660M), Albert Fenech (ID 0372462M), Angela Agius (ID 0051266M), Antoinette Fenech (ID 1015848M), Martin Fenech (ID 0101879M) u Anna Maria Mifsud (ID 0276981M); u

All Saints Company Limited (C-22732)

Illum, 09 ta' Novembru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Lulju 1981 (Dok. X), Joseph Fenech (predecessur fit-titlu tas-sidien intimati odjerni) kien ikkonceda b'titolu ta' kera l-fond maghruf bhala "All Saints Bar And Restaurant", fi Triq il-Qawra, fil-Bajja tas-Salina, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, lir-rikorrent Alfred Testa (li kien qed jidher ghan-nom ta' kumpanija li sussegwentement ma gietx iffurmata), versu l-kera, u taht il-pattijiet u kundizjonijiet hemmhekk elenkati, ghal zmien tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto*;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata s-27 ta' Marzu 1998 (Dok. AS1), ir-rikorrent Alfred Testa assenja l-kirja lis-socjetà intimata, li taghha hu stess kien azzjonist (ara Dok. AS2) ai termini tal-paragrafu sitta (6) tal-kuntratt tal-kera;

3. Illi s-sidien, dak iz-zmien, irrifjutaw illi jirrikonoxxu tali assenjazzjoni minhabba li fl-istess zmien fethu proceduri ta' zgumbrament kontra r-rikorrenti odjerni (Cit. Nru. 577/98 JRM) fuq il-bazi li l-kirja kienet wahda ta' stabbiliment avvjat u mhux ta' fond kummercjali; tali kawza giet deciza favur l-esponenti, imma s-sidien xorta wahda baqghu

jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand is-socjetà intimata minghajr raguni valida;

4. Illi l-esponenti ghandhom interess guridiku sabiex tigi rikonoxxuta l-assenjazzjoni tal-kirja de quo sabiex jigu ezonerati mill-obbligi kuntrattwali relattivi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dana l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni neccessarja u opportuna:

i. Jiddikjara illi l-kirja tal-fond kummercjali “All Saints Bar And Restaurant,” fi Triq il-Qawra, fil-Bajja tas-Salina, Qawra limiti ta’ San Pawl il-Bahar, kif soggetta ghat-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta’ Lulju 1981 (Dok. X) u kif soggetta ghar-rilokazzjoni skond il-Ligi, giet assenjata mir-rikorrenti lis-socjetà intimata ai termini tal-paragrafu sitta (6) ta’ l-istess kuntratt, u dan permezz ta’ l-iskrittura privata datata s-27 ta’ Marzu 1998 (Dok. AS1);

ii. Tillikwida l-iskadenzi tal-kera dovuti mis-socjetà intimata sal-gurnata tas-sentenza finali u tordna kif ghandhom jithallsu.

Bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali, jekk ikun il-kaz, kontra l-intimati jew min minnhom, bl-ingunzjoni minn issa ta’ l-intimati u/jew rapprezentanti legali taghhom in subizzjoni, u bir-rizerva ta’ kull azzjoni ulterjuri fil-ligi.”

Ra wkoll ir-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

“1. Illi preliminarjament din il-kawza hija improponibili stante illi a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, azzjoni quddiem dan il-Bord jispetta unikament u esklussivament lis-sid tal-fond lokatizzju u mhux lill-inkwilin jew xi persuni ohra.

2. Illi inoltre u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda interess guridiku illi jipproponu din l-azzjoni stante illi jidher li l-kirja li saret permezz ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni datata 2 ta’ Lulju 1981 saret lir-rikorrenti Alfred Testa ghan-nom u in rapprezentanza ta’ l-assocjazzjoni bl-isem ‘Ramus’.

3. Illi inoltre u dejjem minghajr pregudizzju fl-ewwel lok, digà jezistu zewg pronunzjamenti gudizzjarji illi jikkonfermaw illi r-rikorrenti Alfred Testa huwa in effetti l-inkwilin tal-fond *de quo* u huwa wkoll il-legittimu kontradittur tat-talbiet tas-sidien ghall-hlas tal-kera ta’ l-istess fond, u ghalhekk.

4. Illi inoltre u minghajr pregudizzju, l-ewwel talba fir-rikors ghandha tigi michuda ghaliex hija *res judicata* kif ukoll, in effetti ezercizzju palezi ta’ *judge-shopping* da parti tar-rikorrenti. Infatti it-talbiet kif impustati mir-rikorrenti f’dawn il-proceduri huma biss tentattiv iehor da parti tar-rikorrenti biex jaraw kif jevitaw l-effetti tas-sentenzi li diga nghataw fuq dan l-istess mertu. Permezzz tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta’ Mejju 2005 fil-kawza fl-ismijiet Beatrice Fenech et vs Alfred Testa et (Cit. 577/1998), il-Qorti kienet iddecidiet illi ma giex ippruvat illi l-kirja giet assenjata favur tas-socjetà All Saints Company Limited. Din is-sentenza giet konfermata mill-

Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza datata 1 ta' Frar 2008. Sussegwentement permezz ta' sentenza moghtija fis-16 ta' Marzu 2015 minn dan l-Onorabbli Bord diversement presedut fil-kawza pendenti fl-ismijiet Beatrice Fenech et vs Alfred Testa (Rikors 74/2011/MV) l-istess Bord fuq eccezzjoni ta' Alfred Testa, rega' kkonferma illi ma kien hemm l-ebda assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja kif allegat mir-rikorrenti fil-proceduri odjerni.

5. Illi ghalhekk, fil-mertu u minghajr pregudizzju, l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante illi kif diga ritenut permezz taz-zewg pronunzjamenti gudizzjarji fuq imsemmija, ma saret l-ebda assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja.

6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi ma hemm l-ebda skadenzi tal-kera x'jithallsu mis-socjetà eccipjenti.

7. Illi minghajr pregudizzju, jigi eccepit illi s-socjetà eccipjenti ma tista' qatt tigi ordnata thallas xi kera lir-rikorrenti ghall-fond *de quo* stante li r-rikorrenti jghidu li assenjaw il-kirja ta' l-istess fond lill-istess socjetà eccipjenti.

8. Illi infatti, it-tieni talba tar-rikorrenti hija mproponibbli stante illi jekk, kif jghidu r-rikorrenti saret assenjazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond *de quo* lis-socjetà eccipjenti, l-unici persuni li ghandhom dritt u interess illi jiksbu dikjarazzjoni dwar u ordni ghall-hlas tal-kera huma s-sidien intimati u

certament mhux ir-rikorrenti li jghidu li ma humiex l-inkwilini tal-fond.

9. Illi konsegwentement, ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda interess guridiku sabiex jippromovu din l-azzjoni u s-socjetà eccipjenti ghandha tigi ghalhekk liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

10. Illi inoltre u minghajr pregudizzju, is-socjetà eccipjenti ma tistax lanqas tigi ordnata thallas xi kera lis-sidien tal-fond *de quo* ghaliex l-istess sidien intimati li kienu estranei ghall-iskrittura privata tas-27 ta' Marzu 1998 qatt ma rrikonoxxew lis-socjetà eccipjenti bhala l-inkwilina tal-fond anzi huma dejjem irrifjutaw illi jirrikonoxxuha bhala tali.

11. Illi minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

12. Illi fl-ahhar lok, jigi eccepit illi t-tieni talba ghall-hlas ta' l-iskadenzi tal-kera f'dan ir-rikors, hija preskritta a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar ir-raba eccezzjoni, li hija ta' natura preliminari, mressqa mis-socjetà intimata li tghid hekk:

> *"4. Illi inoltre u minghajr pregudizzju, l-ewwel talba fir-rikors ghandha tigi michuda ghaliex hija res judicata kif ukoll, in effetti ezercizzju palezi ta' judge-shopping da parti tar-rikorrenti. Infatti it-talbiet kif impustati mir-rikorrenti f'dawn il-proceduri huma biss tentattiv iehor da parti tar-rikorrenti biex jaraw kif jevitaw l-effetti tas-sentenzi li diga nghataw fuq dan l-istess mertu. Permezzz tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju 2005 fil-kawza fl-ismijiet Beatrice Fenech et vs Alfred Testa et (Cit. 577/1998), il Qorti kienet iddecidiet illi ma giex ippruvat illi l-kirja giet assenjata favur tas-socjetà All Saints Company Limited. Din is-sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza datata 1 ta' Frar 2008. Sussegwentement permezz ta' sentenza moghtija fis-16 ta' Marzu 2015 minn dan l-Onorabbli Bord diversement presedut fil-kawza pendenti fl-ismijiet Beatrice Fenech et vs Alfred Testa (Rikors 74/2011/MV) l-istess Bord fuq eccezzjoni ta' Alfred Testa, rega' kkonferma illi ma kien hemm l-ebda assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja kif allegat mir-rikorrenti fil-proceduri odjerni.".*

Gurisprudenza applikabbli ghall-principju ta' *res judicata*

1. Kif gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Aquilina v. Neg. Giuseppe Gasan et**, Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934:
"*L-'exceptio rei judicatae' ghandha bhala fondament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex 'interest rei publicae ut sit finis litium'. Sentenza li ghaddiet 'in giudicato', jigifieri li ma tista' tappella minnha izjed, hija mizmuma bhala tajba u sewwa u tal-haqq* - *'res judicata pro veritate habetur'* - ".

2. Hemm qbil generali kemm fid-dottrina u kif wkoll fis-sentenzi tal-Qrati dwar x'inhuwa mehtieg biex l-eccezzjoni tal-gudikat tista' tintlaqa'. 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)[1].

3. Ghandu jigi evitat li kwistjoni diskussa u deciza minn Qorti terga' tinfetah biex terga' tigi diskussa u deciza, u dan in vista tal-principju ta' stare decisis li hu wiehed ta' ordni pubbliku.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi ghalhekk biex l-eccezzjoni ta' *res judicata* tkun tista' tintlaqa' jinkorri li jigi ippruvat li t-tliet elementi msemmija. Jigi rilevat li dwar il-partijiet m'hemm ebda dubju *stante* li dawn huma l-istess partijiet fid-diversi kawzi li hemm pendent bejniethom, hekk kif ukoll gew indikati

[1] **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina** deciza nhar il-25 ta' Settembru 2003, Prim'Awla tal-Qorti Civili

mir-rikorrenti stess permezz tan-nota taghhom a folio 47 tal-pprocess li hija elenku tal-proceduri li hemm pendent bejn il-partijiet liema huma tleit minnhom decizi, wahda minnhom ceduta, filwaqt li l-ohra ghadha pendenti quddiem dan l-istess Bord.

M'hemmx dubju li l-mertu ta' din il-kawza u tal-kawzi gia decizi bejn il-partijiet huwa l-istess.

Lanqas m'hemm ebda dubju li l-kawzali tal-istess kawzi huma wkoll l-istess.

L-iskop tal-principju tar-*res judicata* hu evidenti u cioe` li l-legislatur hass li ma jistax ikun hemm stat ta' incertezza indefinita fejn jidhlu kwistjonijiet ta' drittijiet akkwiziti wara process gudizzjarju. Il-gurisprudenza taghna hija ghanja f'dan ir-rigward. Hekk fil-kawzi **Salv. Meli and Sons v. Burdnara Group** (Prim' Awla, 27 ta' April 2009) u **Bugeja v. Azzopardi** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Gunju 2001 li ticcita diversi sentenzi ohra, l-Qorti qalet:

> "*L-ebda disposizzjoni fil-ligi taghna ma taghti lok li titressaq citazzjoni sabiex sentenza li tkun ghaddiet in gudikat tigi dikjarata nulla u bla effett u l-Qorti tieqaf hemm. Ghalhekk din il-Qorti mhix se tisma l-provi dwar x'kienet il-procedura segwita f'kawza li ghaddiet in gudikat u li fiha ma giex utilizzat ir-rimedju provdut mill-ligi sabiex tali sentenza tigi attakkata.*"

Fil-kawza **Gerada v. Caruana** msemmija mill-istess sentenza u li giet deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Marzu 1958 intqal:

"*L-effikacja guridika u socjali tal-gudikat tirrikjedi illi l-amministrazzjoni tal-gustizzja da parti tal-Qorti tal-pajjiz ma tigix imfixkla u intralcjata billi fi kwalunkwe zmien u bla ebda limiti l-parti li titlef kawza terga' tqajjem kwistjonijiet rigward taghha u terga tiftaghha.*"

F'dik l-istess kawza intqal ukoll illi: "*xi drabi jigri illi d-decizjoni mhix interament fil-parti dispositiva taghha izda anke fil-parti razzjonali taghha meta fil-motivazzjoni tigi definita u rizoluta l-vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa logika u necessarja tad-dispozittiv u allura dik il-parti tifforma haga wahda mad-dispozittiv, li kollha flimkien jiffurmaw il-gudikat*".

Fil-ftuh tat-trattat tieghu dwar dan l-istitut, **Laurent** jiccita awtur iehor **Pothier** li jghid: "*L'autorita` della cosa giudicata fa presumere vero e giusto tutto cio' che si contiene nella sentenza – res judicata pro veritate accipitur.*"

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjetà intimata timmerita li tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjetà intimata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur