MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF ANTON DEPASQUALE

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 81/2000/1

Tamarac Limited

vs

Angela Simonds

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu s-socjetà rikorrenti, wara illi ppremettiet illi hija tikri lill-intimata l-fond numru 33, maghruf bhala Palazzo Castro, f'Castro Street, Naxxar, u dan versu l-kera ta' mitejn lira Maltija (Lm200) fis-sena, jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, prossima skadenza fl-1 ta' Lulju 2000; illi l-intimata ilha ghal bosta snin ma tokkupa l-imsemmi fond u dan in-non uso jikkostitwixxi kambjament tad-destinazzjoni; illi inoltre l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kera billi naqset tmanti l-istess fond; u illi wkoll il-fond fih hsarat konsiderevoli u thalla zdingat u fi stat ta' totali abbandun; talbet sabiex dak il-Bord joghgbu

jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond *de quo* u jimponi terminu qasir u perentorju lill-istess intimata ghall-fini ta' l-izgumbrament taghha u ghall-konsenja tac-cwievet; bl-ispejjez kontra l-intimata;

Rat ir-risposta ta' l-intimata illi permezz taghha eccepiet:
1. Illi preliminarjament hija ma ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjetà rikorrenti stante li hi kriet il-fond in kwistjoni minghand terzi;
2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-meritu ta' dan ir-rikors gie deciz res judicata f'rikors iehor fl-istess ismijiet bin-numri 50B/86, li gie deciz minn dina l-Qorti fit-2 ta' Gunju 2000;
3. Illi t-talba tas-socjetà rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimata qeghda tokkupa l-fond in kwistjoni;
4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-istat li qieghed fih il-fond in kwistjoni gej mill-illegalità, l-abbuz u vjolenza tas-sidien meta qafluha barra mill-post u damet hames snin qabel irnexxielha terga' tiehu c-cwievet bil-Qorti. Fil-frattemp minhabba l-htija tas-sidien, il-post kien zdinga. Is-sidien ma jistghu qatt jiehdu vantagg mill-att abuziv u illegali taghhom;

Rat is-sentenza *in parte* tal-hmistax (15) ta' Frar, 2001 illi permezz taghha l-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-ewwel zewg (2) eccezzjonijiet ta' l-intimata, bl-ispejjez kontra taghha, u dana wara illi kkonsidra hekk:
"Illi r-rikors li jirreferi ghal dan il-fond hu r-rikors 50/96B. Ir-rikors l-iehor jirreferi ghall-fond iehor. Ir-rikors 50B/96 kien jghid li:

'Illi d-dar maghrufa bhala Palazzo Castro bin-numru 33, Castro Street, Naxxar kien gie koncess b'titolu ta' enfitewzi temporanju lil George Duncan Simonds versu c-cens annwu ta' Lm200 li jithallas kull tlett xhur bil-quddiem dovut fl-1 ta' Ottubru, 1 ta' Jannar, 1 ta' April u l-1 ta' Lulju ta' kull sena, liema koncessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Settembru 1984.

‘Illi fit-22 ta’ Dicembru 1982 l-istess George Duncan Simonds kera l-istess fond lill-intimata versu l-kera ta’ Lm200 fis-sena b’effett mill-1 ta’ Jannar 1983.

‘Illi meta skada c-cens fuq imsemmi l-intimata ma gietx rikonoxxuta mis-sidien tal-fond u l-esponenti jsostni illi l-kirja fuq imsemmija ma saritx taht kundizzjonijiet gusti.

‘Illi l-intimata ma tuzax il-fond in kwistjoni u ilha ma tuzah ghal zmien twil u ghalhekk hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond u inoltre dan il-fond jinsab fi stat totali ta’ abbandun u fih diversi hsarat u danni.

‘Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah li jirriprendi l-fond 33, Castro Street, Naxxar u konsegwentement tizgombra lill-intimata minnu ghal ragunijiet premessi.’.

“Illum is-socjetà rikorrenti qeghda taghraf lill-intimata bhala l-kerrejja taghha wara li l-koncessjoni enfitewtika maghmula minn Henry Duncan Simonds skadiet fit-30 ta’ Settembru 1984. Bejn il-partijiet hemm ir-rabta ta’ sid u kerrej bil-kuntrarju ta’ kif kienet il-qaghda meta sar ir-rikors 50B/96 fejn is-sidien qalu li ma jaghrfux lill-intimata bhala kerrejja billi gie allegat li l-kirja ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. Bejn il-partijiet hemm ir-rabta kontrattwali mnissla minn kirja. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-intimata m’ghandha l-ebda relazzjoi guridika mas-socjetà rikorrenti stante li hi kriet il-fond in kwistjoni minghand terzi. Il-Bord, billi ma ngabu l-ebda provi fuq din l-eccezzjoni li ma gietx imfissra u saret referenza ghar-rikors l-iehor, jifhem l-eccezzjoni ta’ l-intimata f’dan is-sens u jichadha.

“It-tieni eccezzjoni hija fil-mertu: hemm res judicata dejjem b’referenza ghar-rikors fl-istess ismijiet, dwar l-istess fond. Ir-ragunijiet li ghalihom qed jintalab l-izgumbrament huma l-istess. Imma l-mertu ma giex deciz. Dan johrog car mis-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-appell tat-2 ta’ Gunju 2000 li kkonfermat is-sentenza tal-Bord moghtija fid-9 ta’ Dicembru 1999. Hemmhekk intqal li:

‘Hu ghal kollox allura anti-guridiku dak li ssostni s-socjetà appellanti illi nonostante l-fatt illi l-appellata ma kienitx inkwilina taghha, il-Bord li Jirregola l-Kera xorta kellu xi obbligu li jinvesti l-mertu ghat-talba ghar-ripreza tal-fond bazata fuq in-non uzo u stat ta’ abbandun li thalla fih il-fond de quo meta tali premessa kienet diretta lejn l-intimata appellata li ma setghet qatt kienet responsabbli ghal tali addebitu fil-vesti taghha ta’ inkwilina li skond is-socjetà appellanti qatt ma kellha. Is-socjetà appellanti seta’ kellha rimedji ohra biex tirrivendika l-pretensjonijiet taghha bazati fuq din il-kawzali però certament ma setghetx tadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera ghal dan il-fini.’

“Illum il-Bord jista’ jidhol fil-mertu waqt li fir-rikors l-iehor ma kellu l-ebda kompetenza li jaghmel hekk. Jghodd hafna ghal dan il-kaz dak li jghid in-Novissimo Digesto Italiano (voce Regiudicata).

‘La *res iudicata* opera, anzitutto, una preclusione correlattiva a quella propria della *litis contestatio*: preclusione della *potestas agendi*, volta ad escludere che la ragione di cui si è deciso, possa essere riproposta a giudizio e formare oggetto di una nuova decizione. Alla *exceptio rei in iudicium deductæ* escludente una rinnovata *deductio in iudicium*, fa riscontro l’*exceptio rei iudicatæ*, diretta ad impedire un riesame del merito della lite; perchè già decisa. La preclusione esplica la sua maggiore importanza pratica dalla parte del soccombente, in quanto gli impedisce di rimettere in discussione, con un nuovo processo, quanto è stato deciso e di ottenere così una decisione difforme. Ed ecco che, allora, esclusa la possibilità di una nuova decisione *de eadem re*, il contenuto della decisione avvenuta diventa indiscutibile per le parti e le vincola entrambe come precetto da osservare nei loro futuri rapporti. Così la *res iudicata* non solo opera una preclusione, ma spiega anche una efficacia normattiva, fissando il modo di essere del rapporto già litigioso, e col vincolo alla decisione appaga il bisogno di certezza nell’apprezzamento dei rapporti giuridici.’

"Issir referenza ghas-sentenza in re 'Darmanin pro et noe vs Micallef pro et noe' moghtija mill-Qorti tal-Kummerc (Koll. Vol. XXXV-3-900).

'Kriterju razzjonali biex f'kull kaz jista' jinghad jekk u meta jkun hemm l-identità ta' l-oggett bejn l-ewwel kawza disposta b'sentenza u t-tieni kawza opposta bl-eccezzjoni tal-gudikat hu dak li wiehed jezamina jekk il-kwistjoni li tigi sollevata bit-tieni domanda gietx jew le deciza bil-gudikat precedenti, fi kliem iehor, jekk il-punt fit-tieni kawza giex jew le gudikat bis-sentenza ta' qabel jew jekk dik l-ewwel sentenza hallietx dak il-punt impregudikat.'

"Billi l-mertu ta' din il-kawza ma giex deciz bis-sentenza l-ohra …"

Rat is-sentenza fil-meritu tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru, 2001 illi permezz taghha l-imsemmi Bord iddecieda hekk:
"Billi l-intimata ilha ghal snin li abbandunat il-post u dan in-non-uso jfisser, skond it-taghlim tal-gurisprudenza, bdil tad-destinazzjoni, l-Bord jilqa' t-talba ghall-izgumbrament imsejsa fuq din il-kawzali u hekk jawtorizza lis-socjetà rikorrenti terga' tiehu f'idejha il-pussess tal-fond numru 33, maghruf bhala Palazzo Castro fi Triq Castro, in-Naxxar, ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata;"

u dana wara illi kkunsidra hekk:

"L-ewwel kawzali tas-socjetà rikorrenti hi fis-sens illi 'l-intimata ilha ghal bosta snin ma tokkupa l-fond u dan in-non-uso jikkostitwixxi kambjament ta' destinazzjoni.'

"Min-naha ta' l-intimata jinghad li

't-talba tas-socjetà rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti qieghda tokkupa l-fond 33, Palazzo Castro, Triq Castro, Naxxar.'

"Bejn l-intimata f'isimha u in rapprezentanza ta' zewgha li kien imsiefer minn naha u minn naha l-ohra Giovanni

Maria Caruana sive Gio Maria Caruana kien hemm kawza ta’ ‘spoll’ li giet prezentata fl-14 ta’ Novembru 1983 (fol 90 tar-rikors 50B/96) quddiem il-Qorti Civili Prim’ Awla biex Caruana jirripristina l-fond in kwistjoni u l-ambjenti ta’ madwaru fl-istat li kienu qabel. It-talba ta’ l-atturi intlaqghet b’sentenza tat-3 ta’ Frar 1984 (ibid fol 91-94). Caruana ressaq appell li gie dikjarat dezert mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fid-9 ta’ Mejju 1984 (ibid fol 95-96). Saret kawza ohra, din id-darba kontra Salvina Caruana, billi l-konvenut kien miet, ghall-esekuzzjoni ta’ l-ewwel sentenza. Il-kawza giet deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fid-9 ta’ Marzu 1987 (ibid 61-67) li laqghet it-talba attrici.

“Illi f’dan ir-rikors l-intimata ssostni li hija qeghda tokkupa l-fond. Fir-rikorsi l-ohra (51B/96 u 50B/96) l-intimata sostniet li minhabba il-proceduri bejnha u bejn Caruana u minhabba l-imgieba ta’ Caruana hija ma thallietx tidhol fil-fond ghal hames (5) snin u matul dak iz-zmien il-fond zdinga, sar inabitabbli u gratlu hsara.

“Bejn l-intimata u Caruana kien hemm kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Avviz 5/88 - Caruana vs Simonds) fejn kien gie ipprezentat rapport mill-Perit David Pace wara hatra minn dik il-Qorti biex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond. Ir-rapport gie ipprezentat ukoll fir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-kera (Rikors 50B/96; fol 6-11). Il-Perit xehed quddiem il-Bord u kkonferma r-rapport tieghu fl-10 ta’ Dicembru 1996 (Rikors 50B/96, fol 30-32). Kien ghamel accessi fuq il-fondi fl-14 ta’ Dicembru 1993 u l-15 ta’ Frar 1994. Fuq il-fond in kwistjoni kien qal:

‘… dan il-bini qieghed fi stat ta’ abbandun komplet. Il-gnien mimli haxix u s-sigar u bouganville thallew jikbru tant li whud mit-twieqi la jistghu jinfethu u lanqas tista’ thares il-barra minnhom. L-aperturi tal-injam tal-persjani fuq l-esterni huma jew imkissrin jew inkella ma jinfethux hlief b’diffikultà. Il-post huwa zdingat internament u ghalkemm kien hemm id-dawl eletttriku f’uhud mill-kmamar, is-sistemi kemm tad-dawl u, wisq aktar, tal-ilma ma jistghux jigu meqjusa li jinsabu fi stat li jiffunzjonaw efficjentement’ (ibid fol-10-11)

“Quddiem il-Bord il-Perit kien xehed li

‘il-bini, hlief gebel mgherri ma jidhirx, illi qed isofri minn hsarat gravi (fol 11, para 15, ibid).’

“Mix-xhieda ta’ John Caruana in rapprezentanza tac-Chief Electoral Commissioner jirrizulta li Angela Simonds ilha registrata bhala votant fuq Tas-Sliema mill-1981. Qabel kienet registrata fuq il-fond in kwistjoni (ibid fol 33).

“Mix-xhieda ta’ Anthony Bonello in rapprezentanza tal-Water Services Corporation johrog li hafna drabi meta l-meter reader mar biex jaqdi dmiru sab il-fond maghluq (ibid fol 36).

“L-intimata xehdet li meta fl-1988 irnexxielha tidhol fil-post wara l-kawzi msemmija hija sabet il-post ‘fi stat terribbli’. Minkejja sagrificcji kbar irnexxielha tidhol fil-post. Kienu mehtiega xi Lm10,000 ghat-tiswija tal-fond. Isselfet Lm2000 mill-bank izda dan ma riedx jislef izjed. Minhabba f’hekk u minhabba ragunijiet ta’ sahha kellha titlaq mill-post.
“Tghid ukoll

‘qabel ma kont gejt imkeccija jew spoljata mill-pussess tal-post, il-post kien fi stat perfett’ (fol 55-58).

“Minn naha intimata gie prodott bhala xhud fis-seduta tat-2 ta’ April 1998 (fol 76-77) Anthony Camilleri li xi snin qabel flimkien ma’ hames (5) haddiema kien mar fuq istruzzjonijiet ta’ l-intimata biex jirranga l-fond. Sabu fi stat hazin hafna, mahmug, bil-haxix jikber go fih, bla ilma. Spicca kien qata’ qalbu.

“Il-periti teknici mahtura mill-Bord ghalqu r-rapport taghhom hekk dwar l-istat tal-fond:

‘jindika li ilu ma jintuza bhala post tal-abitazzjoni u li huwa nieqes mill-manutensjoni li hija mehtiega biex jerga’ jigi ripristinat ghall-uzu ta’ residenza.’

"Jirrizulta li l-post hu fi stat ta' abbandun u ilu ma jintuza. L-intimata regghet dahlet fil-fond fl-1988. Il-Perit David Pace ghamel l-accessi tieghu bejn l-ahhar tal-1993 u l-15 ta' Frar 1994 u sab il-fond kif sabuh il-periti tal-Bord. Din ma hix kwistjoni ta' hsara imma ta' abbandun u zdingar. Ghal dak li gara qabel l-1988 l-intimata mhiex responsabbli. Wara l-post gie f'idejha u saritilha kawza li qeghda fil-post bla titolu. Hi ddefendiet ruhha billi qalet li ghanda titolu (ara relazzjoni tal-Perit Pace a fol 6, ibid). Setghet matul iz-zmien hadet passi kontra s-sidien kif ghamlet fuq hwejjeg ohra. Kawza kontra xi hadd li jsostni li hu kerrej maghmula mis-sid li jghid li mhux kerrej, ma jfissirx li l-kerrej ma jaghthiex kaz tal-fond.

"L-istat tal-fond hu indizju kbir li l-intimata abbandunat il-fond. Minn analisi tax-xhieda ta' l-intimata johrog li hi telqet mill-post mhux minhabba l-istat tal-post imma ghax riedet titlaq. L-intimata fir-risposta taghha fil-waqt li terga' ssemmi l-htija tas-sidien (dejjem ghal hames snin) tghid ukoll li qeghda tokkupa l-post. L-intimata ma tispjegax haga importanti: Ghaliex fl-1981 qabel ma bdew is-sensiela ta' kawzi msemmija biddlet l-indirizz.

"Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali m'hemmx htiega li jidhol fl-ohrajn."

Rat ir-rikors ta appell ta' l-intimata illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbet illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza preliminari u s-sentenza finali u illi tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, bl-ispejjes kontra s-socjetà rikorrenti;

Rat ir-risposta tas-socjetà rikorrenti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi mill-kontenut tal-paragrafu enumerat hamsa (5) tar-rikors ta' appell jemergi car illi l-aggravju ta' l-intimata

appellanti kontra s-sentenza *in parte* tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Frar, 2001 huwa limitat ghal dik il-parti ta' dina s-sentenza illi cahdet it-tieni (2) eccezzjoni moghtija mill-intimata fir-risposta taghha a fol. 10 tal-process, liema eccezzjoni taqra hekk:

"Illi … l-meritu ta' dan ir-rikors gie deciz res judicata f'rikors iehor fl-istess ismijiet bin-numri 50B/86, li giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Gunju 2000;"

Illi permezz ta' dan l-aggravju taghha l-intimata appellanti qed issostni illi l-kawzali fl-azzjoni odjerna già gew decizi fil-kawza illi hemm riferenza ghaliha fl-eccezzjoni illi ghadha kemm giet citata, determinata finalment bis-sentenza ta' dina l-Qorti tat-2 ta' Gunju, 2000;

Illi dina l-Qorti, wara illi ezaminat kemm l-atti tal-kawza odjerna u kemm dawk tal-kawza l-ohra invokata mill-intimata, taqbel pjenament mal-konkluzjoni raggjunta mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza *in parte* tal-15 ta' Frar, 2001 illi l-meritu tal-ahhar imsemmija kawza baqa' ma giex deciz u illi, konsegwentement ma jistax jinghad illi ghall-kawza odjerna tosta ir-*res judicata*;

Illi, ghalhekk, l-appell interpost kontra d-decizjoni *in parte* tal-15 ta' Frar, 2001 huwa infondat;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta' l-intimata appellanti kontra s-sentenza fil-meritu tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Settembru, 2001 huma s-segwenti:

1. Illi, fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell, "… l-esponent (*sic*) ma inghatatx l-opportunità li tressaq il-provi taghha, kif titlob il-ligi …";
2. Illi l-konkluzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera illi l-appellanti ma tghix fil-fond in kwistjoni u illi b'hekk abbandunatu hija zbaljata;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel aggravju ftit li xejn jimmerita konsiderazzjoni. Minn ezami, anke l-aktar hafif, ta' l-atti processwali quddiem il-Bord, jirrizulta illi l-Bord ta lill-intimata l-opportunità mehtiega sabiex tressaq il-provi taghha u illi hija ma nqdietx b'din l-opportunità. F'dan ir-rigward, huwa sufficjenti illi ssir riferenza ghas-segwenti:

(i) illi mill-verbal ta' l-udjenza tas-sitta u ghoxrin (26) ta' April, 2001 jirrizulta illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-tnax (12) ta' Gunju, 2001;

(ii) illi b'digriet tal-hamsa (5) ta' Gunju, 2001 il-Bord laqgha t-talba ta' l-intimata ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u qal testwalment: "… b'dan li fis-seduta li jmiss [dik tat-12 ta' Gunju, 2001] jingiebu l-provi kollha li fadal";

(iii) illi waqt l-udjenza tat-12 ta' Gunju, 2001 la dehret l-intimata u lanqas deher id-difensur taggha u l-kawza regghet giet differita ghas-sentenza ghat-tnax (12) ta' Lulju, 2001;

Illi, sabiex jinxehet dawl fuq kemm l-intimata uriet interess f'din il-kawza, tajjeb illi jigi rilevat illi fis-seduti mizmuma minn dina l-Qorti fil-pendenza ta' dan l-appell l-intimata ma dehret qatt u d-difensur taghha la deher fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar, 2003 u anqas deher fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar, 2003 meta l-appell gie differit ghal-lum ghas-sentenza;

Illi, ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju ta' l-intimata kontra s-sentenza fil-meritu mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni (2) aggravju ta' l-intimata kontra s-sentenza fil-meritu jammonta ghal sottomissjoni illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghamilx apprezzament korrett tal-provi prodotti;

Illi huwa pacifiku illi qorti tat-tieni (2) grad ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul minn qorti jew tribunal

ta’ l-ewwel (1) grad sakemm ma tirrizultax xi raguni serja sabiex dan isir;

Illi, fil-kaz odjern, dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, taqbel ma’ l-apprezzament dettaljat taghhom maghmul mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza fil-meritu appellata u mal-konkluzjoni relativa illi l-intimata abbandunat il-fond in kwistjoni u b’hekk bidlet id-destinazzjoni tieghu;

Illi, ghalhekk, anqas l-aggravju in ezami ma huwa fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ l-intimata appellanti u billi tikkonferma s-sentenzi appellati, kemm dik *in parte* tal-15 ta’ Frar, 2001 u kemm dik fil-meritu tas-27 ta’ Settembru, 2001, b’dan illi ghall-fini ta’ l-izgumbrament it-terminu ta’ tlett (3) xhur ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjes ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-intimata appellanti.

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