MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2013

Rikors Numru. 103/2013

Marilyn **Tanti ID 0404547M**

vs

Jacqueline Zammit ID 008067M

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti tikri lill-intimata l-fond konsistenti f'terran li jgib in-numru 19 gja 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara, u dan versu kera ta' mitejn u disgha u sebghin euro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52), ekwivalenti ghal mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120), pagabbli annwalment;

2. Illi l-intimata, fil-bitha interna ta' l-imsemmi terran, waqqghet u ddemoliet kamra ezistenti u bniet minflokha kamra ikbar, tarag u kamra ohra fuqha, u cioe' u binja ta' zewg sulari, u dan minghajr il-permess ta' l-esponenti u minghajr il-permessi mehtiega minghand l-awtoritajiet;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment lil dana l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzaha sabiex ma tibqax iggedded il-kirja in kwistjoni u sabiex tordna l-izgubrament ta' l-intimata mill-fond numru 19, gja 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara, fi zmien perentorju li joghgbu jistabilixxi dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid;

1. Preliminarjament, l-intimata teccepixxi r-*res judicata* tal-azzjoni odjerna in vista tal-fatt li l-meritu odjern gia gie ezawrit u filfatt jinsab deciz finalment mill-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' proceduri kwazi

identici, liema proceduri gew definittivament decizi permezz ta' sentenza datata it-tlieta (3) t'Ottubru, tas-sena elfejn u tlettax (2013) liema sentenza ma gietx appellata (hawn annessa u mmarkata bhala Dok A)

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal dak premess, jinghad illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti ma jinwadraw taht l-ebda mid-disposizzjonijiet tal-ligi li jaghtu lok ghat-talba tax-xoljiment tal-lokazzjoni u l-konsegwenti zgumbrament;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal dak premess, jinghad illi kwalsiasi xogholijiet li saru fil-fond de quo saru bil-kunens tas-sid rikorrenti, u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghal dak premess, jinghad illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti huma infondati ukoll fil-fatt in kwantu huma msejsa fuq fatti inveritiera.

5. Illi inoltre, ir-rikorrenti naqset milli tindika taht liema artikolu qed ssejjes it-talbiet taghha;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-intimata;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija decizzjoni dwar l-eccezzjonijiet tar-*res* judicata sollevata mill-intimata f'kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-istess intimata;

Illi fit-trattazzjoni dwar l-eccezzjoni ta' *res judicata* il-Qrati taghna jirritjenu illi biex tirnexxi din l-eccezzjoni jehtieg l-konkorrenza ta' tlett elementi u cioe' *eadem res, aedem personae* u *eadem causa petendi.* (ara fost ohrjan l-kawzi **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et PA 25.9.2003**, Digriet fl-atti tal-**Mandat ta' Inibizzjoni 3639/00 RCP 8/1/02 Av. Joseph M Sammut vs Tat-Taljan Co Ltd** per Onor. Mhallef R.C.Pace u **Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggier et App. Civ 14/7/04.** Di piu' dawn it-tlett elementi jehtieg li jikkonkorru flimkien sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-gudikat ghalhiex altrimenti *nisi omnia concurrunt, alia res est* .

Eadem Personae: Huwa pacifiku illi il-kaz in dizamina jirrigwarda l-istess partijiet fil-kaz gia deciz bin-numru 137/2010 u dwar dan ma hemmx htiega ta' aktar konsiderazzjoni;

Eadem Res: Ir-rikors in dizamina kif ukoll dak deciz 137/2010 fuq citat huma dwar l-istess fond u cioe' l-fond 19, gia 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara. Ghalhekk hawn ukoll tezisti l-istess identita' bejn l-oggett mertu tal-kawza gia deciza u dik in dizamina;

Eadem causa petendi: L-aktar punt dibattibbli huwa proprju dwar dan l-element u dan il-punt kien trattat *in extensio* mill-Qrati taghna. Fil-kawza **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et PA 25.9.2003**, kien sar ezami approfondit dwar x'jammonta ghall-istess mertu (*eadem causa petendi*) u s-segwenti siltiet jimmeritaw li jkunu hawn riprodotti ghall-ahjar intendiment:

> Illi qabel ma l-Qorti tqis dawn iz-zewg pozizzjonijiet, tosserva 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 taggha 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-mottivi tal-*causa petendi* fit-tieni procediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat
>
> Illi dan it-taghlim gie mfisser u mtenni wkoll b'mod car hafna fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-**26 ta' Mejju, 1967** fil-kawza fl-ismijiet *Grima vs Fava et* li ghaliha u r-rassenja ta' gurisprudenza msemmijin fiha ssir riferenza;
>
> Illi, fil-qosor jinghad li, jekk bejn it-talbiet tat-tieni kawza u dak li gie deciz fl-ewwel kawza jkun hemm kontradizzjoni u mpossibilita' ta' ko-ezistenza, allura jirrikorri r-rekwizit tal-identita' tal-oggett li jikkostitwixxi dan l-element kostitutiv tal-eccezzjoni tal-gudikat;

Ghahekk fuq dan l-insenjament jehtieg ezami bejn il-premessi li sejsu l-ewwel procediment quddiemu konkluzi bis-sentenza ta' dan il-Bord tat-3 t'Ottubru 2013 u l-procediment odjern. Fl-ewwel kaz, ir-rikorrenti kienu talbu r-ripresa tal-fond ghas-segwenti ragunijiet:

> "Illi recentement, l-intimata talbet u ottjeniet minghand l-awtoritajiet permess ta' zvilupp sabiex fil-bitha nterna tal-imsemmi terran hija tibni binja ta' zewg sulari, x'aktarx billi hija ddikjarat illi l-proprjeta hija taghha;
>
> Illi tali permess gie ottenue b'qerq u minghajr il-kunens ta' l-esponenti;"

Illi l-premessi tar-rikors odjern huma s-segwenti:

> ""Illi l-intimata, fil-bitha interna ta' l-imsemmi terran, waqqghet u ddemoliet kamra ezistenti u bniet minflokha kamra ikbar, tarag u kamra ohra fuqha, u cioe u binja ta; zewg sulari, u dan minghajr il-permess ta' l-esponenti u minghajr il-permessi mehtiega minghand l-awtoritajiet"

Illi ezami anke superficjali tal-premessi fiz-zewg kawzi immedjatament juru illi dawn huma diversi minn xulxin ghaliex fl-ewwel kawza kienet intalbet ir-ripreza tal-fond fuq il-premessa li l-kerreja kien ottjeniet permess ta' zvilupp b'qerq fiwaqt illi fil-kawza odjerna l-kawzali hija dik ta' bini ta' struttura minghajr il-permess tas-sid u tal-awtoritajiet. Issa kif spjegat fis-sentenza tar-rikors 137/2010, dik il-kawzali qatt ma setghet twassal ghar-rimedju ta' ripreza tal-fond. Il-premessi odjerni, izda, jistghu iwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja proprju ghaliex huma diversi minn dawk vantati fl-ewwel kawza. It-tielet element *eadem causa petendi* ghalhekk ma jistax jitqies li kien jikkonkorri u la darba dawn l-elementi jehtieg li jikkonkorru flimkiem, ma jistax jinghad li kien hemm *res judicata*;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord jichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimata bl-ispejjez kontra taghha;

< Sentenza In Parte >

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