MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2014

Rikors Numru. 1/2014

Victoria Attard

vs

Giorgia armla Mercieca

u Angela armla Mercieca

Iċ-Chairman;

Rat ir-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, esponiet:

Illi hija kienet tikri lill-intimata Giorgia Merceica il-fond ossia ħanut 63, Trejqet Ġorġ Cini, Xagħra, Għawdex u dan versu l-kera ta' sitta u tletin lira maltija (Lm36), illum ekwivalenti għal tlieta u tmenin euro u sitta u tmenin Euro ċenteżmu (€83.86ċ) fis-sena pagabbli kull sena bil- quddiem fl-1 ta' Jannar;

Illi riċentement hija skopriet illi l-inkwilina ċediet din il-kirja lill-armla ta' binha, il-mejjet Saviour sive Sammy Mercieca – cioe' lill-intimata Angela Mercieca, tant illi wara li dan ta' l-ahhar miet f'April, 2007, l-armla tieghu Angela Mercieca, l-intimata l-oħra, bdiet tmexxi n-negozju ta' 'butcher' minn dan il-ħanut hija waħedha;

Illi fit-termini tal-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili, is-sullokazzjoni seħħet billi l-pussess tan-negozu li jiġi operat minn dan il-fond qiegħed esklussivament f'idejn l-imsemmija Angela Mercieca;

Illi dan huwa wkoll ikkonfermat ghaliex riċentement hija rċeviet ċedola ta' depozitu mingħand Angela Mercieca, suppost flimkien ma' Giorgia Mercieca, għall-kera ta' dan il-ħanut;

Illi hija qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex il-kirja tal-proprjeta' tagħha ddur fuq isem Sammy Mercieca, wisq u wisq anqas fuq Angela Mercieca;

Illi għaldaqstant hija tixtieq, u hija ntitolata skont il-liġi, illi tittermina l-kirja u tirriprendi l-pussess tal-fond fi tmiem il-perijodu ta' kera kurrenti.

Talbet li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzaha ma tirrinovax il-kirja u jawtorizzaha tirriprendi lura l-pussess tal-fond lokatizju fi tmiem il-perijodu ta' kera kurrenti, u cjoe' fil-1 ta' Jannar 2014.

Rat ir-Risposta tal-intimati fis-sens:

1) Illi preliminarjament l-esponenti umilment jitolbu r-rikuża tac-Chairman sedenti stante li huwa stess diġa ddeċieda fuq il-mertu ta' dan il-każ f'kawża oħra ppreżentata quddiem l-istess Bord fl-istess ismijiet u fuq l-istess mertu;

2) Illi fit-tieni lok u dan dejjem b'mod preliminari, l-esponenti jagħtu l-eċċezzjoni tar-'*res judicata*' stante illi l-mertu ta' dan il-każ ġia ġie deċiz b'mod definittiv bejn l-istess partijiet u minn dana l-istess Bord;

3) Illi fil-mertu u dana mingħajr preġudizzju għas-suespost jirriżulta illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt;

4) Illi fil-mertu u dana mingħajr preġudizzju jirriżulta li dana l-istess ħanut inkera mir-rikorrenti sabiex jiġi operat minn Sammy Mercieca u stante li huwa kien għadu ma għalaqx tmintax-il sena l-istess kera bdiet tgħajjat lil ommu Giorgia Mercieca;

5) Illi effettivament kien l-istess Sammy Mercieca li dejjem opera l-istess ħanut bħala ħanut tal-laħam u dan għal żmien twil ħafna u ċioe' għal iktar minn tletin (30) sena;

6) Illi għalhekk in-nuqqas da parti tar-rikorrenti li tagħmel oġġezzjoni għal dan il-fatt meta hija kienet taf ben tajjeb bil-fatti jammontaw għall-kunsens taċitu għas- sitwazzjoni viġenti;

7) Illi in oltre, l-istess kera dejjem tħallset personalment lir-rikorrenti kemm minn Sammy Mercieca kif ukoll minn martu ċioe' l-esponenti Angela Mercieca;

8) Illi in oltre dan l-istess negozju huwa l-uniku ntrojtru li għandha l-istess Angela Mercieca u di fatti dejjem kien u għadu l-uniku mezz ta' introjtu għall-istess Angela Mercieca.

Għaldaqstant, talbu l-Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet taghhom u għalhekk jawtorizza lill-esponenti jibqgħu fil-fond lokatizzju bl-istess kundizzjonijiet viġenti.

Rat il-verbal tat-3 ta' April, 2014 fejn il-Bord diversament presedut baghat ir-rikors sabiex jinstema' minn dan il-Bord u b'hekk l-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata;

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Mejju, 2014 fejn ordnat l-inversjoni tal-provi limitatament ghat-tieni eċċezzjoni u appuntat il-każ ghall-provi fuq it-tieni eċċezzjoni ghat-2 ta' Lulju, 2014;

Rat in-nota tal-intimati datata 2 ta' Gunju, 2014 li permezz tagħha ġiet preżentata s-sentenza

tal-Bord kif diversament preseduta datata 3 ta' Ottubru, 2013 u ħadet konjizzjoni tal-istess deċiżjoni;

Ra l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Rat il-verbal tagħha ta-2 ta' Lulju, 2014, fejn ir-Rikors tħalla għas-sentenza għall-lum 24 ta' Settembru, 2014 fuq l-eċċezzjoni tar-'*res judicata*'.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti odjerna, bħala s-sid tal-fond 63, Trejqet Ġorġ Cini, Xagħra, Għawdex, qed titlob ir-ripresa tal-fond mikri lill-intimata Giorgia Mercieca għar-raġuni li allegatament issullokat il-kirja lil binha il-mejjet Saviour sive Sammy Mercieca u li wara mewtu baqghet tiġġestixxi l-ħanut martu l-intimata l-oħra Angela Mercieca. Bħala bazi legali ghal din it-talba hija qed tinvoka l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi permezz tar-rikors fl-istess ismijiet deċiż nhar it-3 ta' Ottubru, 2013 l-istess rikorrenti talbet ir-ripresa tal-fond mikri lill-intimata Giorgia Attard għar-raġuni li allegatament ċediet il-kirja lil binha il-mejjet Saviour sive Sammy Mercieca u li wara mewtu baqghet tiġġestixxi l-ħanut martu l-intimata l-oħra Angela Mercieca. Dak il-Bord diversament presedut ghamel analizi tal-fatti fil-mertu ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dik id-deċiżjoni saret emfasi miċ-Chairman tal-Bord illi r-rikorrenti kienet qed tibbaża t-talba tagħha fuq ir-raġuni unika taċ-ċessjoni u mhux ukoll tas-sullokazzjoni. F'dik is-sentenza t-talbiet tar-rikorrenti ġew miċħuda abbasi li ċ-ċessjoni ma gietx ppruvata lill-Bord u dan għaliex sabiex tiġi pruvata ċ-ċessjoni lill-Bord din trid tiġi evidenzjata minn skrittura, liema skrittura ma ġietx prodotta quddiem dak il-Bord.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-punti ta' dritt marbuta mal-eċċezzjoni tar-'*res judicata*' jirriżulta ormai kemm mid-dottrina u minn ġurisprudenza[1] kostanti illi sabiex tirnexxi din l-eċċezzjoni jridu jiġu sodisfatti tliet elementi li huma l-istess oġġett (*eadem res*), l-istess

[1] Vide 766/200 JRM Charles Cortis vs. Francis X. Aquilin et. Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Settembru, 2003.

partijiet (*eadem personae*) u l-istess mertu (*eadem causa petendi*). Il-prinċipju huwa li t-tliet elementi jridu jkunu jikkonkorru għaliex fin- nuqqas, ma jistax jingħad li l-ħaġa hija l-istess (*nisi omnia concurrunt, alia res est*);

Illi l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha bħala sisien tagħha l-interess pubbliku u hija ntiża sabiex tħares iċ-ċertezza tal-jeddijiet li jkunu ġew definiti f'sentenza, li tbiegħed il-possibilita' ta' deċiżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibilita' ta' kwistjonijiet li jibqgħu miftuħa bi ħsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun ingħatat;

Illi in oltre minħabba li dik l-eċċezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li altrimenti jkun jistħoqqilha tiġi meqjusa minn qorti, l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tingħata nterpretazzjoni stretta, tant li, f'każ ta' dubju, l-ġudikant għandu jaqta' kontra dik l-eċċezzjoni.

Illi, minn naħa l-oħra, dan il-prinċipju huwa bbilanċjat bi prinċipju iehor u ċioe' dak li fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, s-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi konfermata; jew, jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fiż-żmien li tippreskrivi l-liġi, ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-prinċipju jissaħħaħ meta l-kwistjoni li dwarha tinfetaħ it-tieni kawża tkun diġa' teżisti fil-waqt li tingħata s-sentenza fl-ewwel kawża;

Illi fil-każ odjern huwa minnu li tnejn mit-tliet elementi msemmija fid-dottrina u l-ġurisprudenza jikkonkorru bejn iż-żewġ kawżi. Jikkonkorru l-istess partijiet u l-kirja tal-istess fond. Pero' filwaqt li fl-ewwel kawża t-talba ġiet imsejsa unikament abbasi ta' allegazzjoni ta' ċessjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (kif anki emfasiżżat mill-Bord fid-deċiżjoni) fir-rikors odjern it-talba hija msejsa ai termini tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u cioe' abbasi ta' sullokazzjoni.

Illi jirriżulta lil dan il-Bord illi t-terminazzjoni tal-kirja abbazi ta' sullokazzjoni fl-ebda mument ma ġiet mressqa quddiem l-ewwel Bord u wisq anqas ġiet trattata jew deċiza mill-Bord. Pero' l-prinċipji tar-'*res judicata*' jinkludu wkoll dak kollu li seta' jew li messu gie diskuss[2]. Allura jqum il-kwezit jekk il-kwistjoni tas-sullokazzjoni ai termini tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta setax jew messux ġie diskuss f'dawk il-proċeduri li nfethu ai termini tal-Liġi viġenti fis-sena 2008. Jirriżulta li l-prinċipji tas-sullokazzjoni kif preżentement enunċjati fil-Ligi permezz tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

[2] Vide Crocefissa Sammut et. vs. Joseph Spiteri konfermata mill-Qorti tal-Appell nhar l-10 ta' Ottubru, 2003.

gew promulgati fis-sena 2009. Per konseguenza żgur illi r-rikorrenti ma setghetx tibbaża l-pretensjonijiet taghha fuq dak l-artikolu f'kawża li nfethet sena qabel li ġie promulgat.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Martin Testaferrata De Noto et. vs. Anthony Cassar Desain et. (1828/97GV)** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-15 ta' Ottubru, 2001 fuq eċċezzjoni simili dik il-Qorti kienet qalet kif isegwi:

'Illi meta nqatghet il-kawza tan-1948, l-Att X11 tan-1950 ma kienx ghadu dahal *in vigore* u ghalhekk dika l-kawza qatt ma setghet tiddeciedi dwar pretenzjonijiet li l-atturi seta' kellhom taht dak l-Att kif issa qed jippretendu f'dina l-kawza li ghandhom meta qed jitolbu li jigi dikjarat li nofs il-fondazzjoni Testaferrata tappartjeni lilhom minhabba dana l-Att.'

Ghal dik ir-raġuni dik il-Qorti kienet ikkonkludiet li tiċħad l-eċċezzjoni tar-'*res judicata*'.

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Borg et vs. Anthony Francis Willoughby et'** datata 28 ta' Novembru, 2003 dwar ir-'*res judicata'* inghad illi dan ma japplikax meta fis-sentenza li minnha hu allegat li joħroġ il-ġudikat, la fil-motivazzjoni u lanqas fid-dispożittiv, u lanqas fit-tnejn kombinati flimkien, ma tkun ġiet verament deċiża l-identitka kwistjoni li l-parti kuntrarja tallega li hija perenta bil-ġudikat, anzi meta dik il-kwistjoni mhux talli ma tkunx ġiet verament deċiża, imma anzi tkun ġiet espressament riservata.

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Xuereb vs. Richard Matrenza** datata 18 ta' Jannar, 2013 dan il-Bord diversament presedut qal kif isegwi:

'Infatti l-'causa petendi' fir-rikors odjern huma l-emendi l-godda ntrodotti fil-ligi bis-sahha tal-Att X tas-sena 2009. Ir-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu abbazi ta' l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili liema artikolu dahal fis-sehh proprju bl-Att X li ghadu kif issemma. Din il-kawzali certament ma gietx dibattuta u wisq anqas deciza fil-proceduri precedenti u dan stante li gew decizi ferm qabel id-dhul fis-sehh tal-ligi msemmija'.

Illi minghajr preġudizzju ghall-mertu tal-każ odjern u l-applikabilita' o meno tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ghall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti hija tal-fehma li l-istess prinċipju japplika fil-kaz in eżami stante li r-rikorrenti odjerna ma setghet qatt tinvoka l-artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta la darba dan gie promulgat fis-sena 2009. Ghalhekk hija l-fehma tal-Qorti li f'dan il-kaz il-kwistjoni li dwarha nfetah it-tieni rikors ma

setghetx kienet tezisti fis-sena 2008 stante li lanqas l-artikolu tal-liġi ma kien jeżisti b'dana li mhux l-elementi kollha tar-'*res judicata*' huma sodisfatti. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan huwa proprjament wieħed minn dawk il-każijiet fejn in vista tad-dubbju kreat mill-bidla fil-liġi l-prinċipju tar-'*res judicata*' ghandu jinghata interpretazzjoni stretta.

Decizjoni:

Għal dawn il-motivi l-eċċezzjoni tar-'*res judicata*' mqajjma mill-intimati qed tiġi miċħuda.

Bl-ispejjeż ta' din l-eċċezzjoni kontra l-intimati.

< Sentenza In Parte >

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