MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 7/2015

Victor Bonavia
(ID 769951M)

vs

Vincent sive Censu u Rose konjugi Gauci

Seduta mizmuma llum 20 ta' Jannar 2016

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fil-15 ta' Settembru 2015 minn Victor Bonavia fejn staqrr illi huwa jjikri lill-intimat parti diviza ta' l-ghalqa denominata 'Ta Ciampra', limiti tar-Rabat (Malta) tal-kejl ta' cirka tomnejn, u dana versu qbiela ta' hames Euro u tnejn u tletin centezmu fis-sena.

Sahaq illi d-disposizzjonijet tal-Artikolu 4 (2) (d) u (f) tal-Kap 199 gew vjolati billi hallew ir-raba zdingata u infruttifera, bl-aggunta tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-affitt.

Ghalhekk huwa talab illi jigi awtorizzat jirriprendi pussess tal-parti diviza, salv likwidazzjoni ta' kumpens dovut.

Ra is-site plan tal-art meritu tal-kawza odjerna esebita mir-rikorrenti (fol 4A).

Ra ir-risposta ta' Vincent Gauci ippresentata fis 26 ta' Ottubru 2015 fejn eccepixxa, preliminarjament, l-eccezzjoni tar-'res gudikata' filwaqt illi sahqu wkoll illi r-rikorrenti ma huwiex l-unika propretarju. Fuq il-meritu, insistew illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi, mhux talli ma vvjolawx id-disposizzjonijiet tal-Ligi, talli rrender r-raba saqwi.

Ra illi fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2015, l-intimat ippresenta kopja tas-sentenza fl-ismijet **'Victor Bonavia vs Vincent sive Censu Gauci'** Rikors Nru 2/05 JC deciza minn dana il-Bord, diversament kompost, fil 5 ta' Mejju 2004, li abbazi taghha l-intimati qajjmu l-eccezzjoni tar-*'res gudikata'*.

Sema l-abbli difensuri tal-partijet jittrattaw dana il-punt quddiem il-Bord, wara liema trattazzjoni il-kawza giet differita ghas-sentenza proliminari dwar tali eccezzjoni, bid-dritt liz-zewgt partijiet sabiex jaghmlu nota ta' referenzi.

Ra in-nota ta' referenzi ippresentata mill-intimati fid 9 ta' Dicembru 2015.

Ikkunsidra

Dana il Bord, f'dana l-istadju, ser jikkunsidra u jiddeciedi biss l-ewwel eccezzjoni imqajjma mill-intimati, ossija l-eccezzjoni ta' *'res gudikata'* kif pprovdut fl-Artikolu 730 tal-Kap 12 tal-Ligijet ta' Malta.

L-intimati jibbazaw tali eccezzjoni fuq il-fatt illi r-rikorrenti gia ghamel l-istess talba fil-kawza fl-ismijet '**Victor Bonavia vs Vincent sive Censu Gauci**' li giet deciza kontra tieghu minn dana il-Bord, diversament kompost, fil 5 ta' Mejju 2004, u ghalhekk il-kaz kien maghluq.

Sabiex wiehed jifhem it-talba kif dedotta, il-Bord ikollu jara dak mitlub fir-rikors promotur tal-kawza 2/95 deciza fil 5 ta' Mejju 2004.

Jirrizulta illi f'dik il-kawza, ir-rikorrent dakinhar qal is-segwenti:

> *Illi huwa jikri lill-intimat l-ghalqa maghrufa 'Ta' Ciampra, limiti tar-Rabat, verso l-qbiela ta' Lm8.00 fis-sena, pagabbli fil 15 t'Awissu ta' kull sena, l-iskadenza prossima taghlaq fil 15 ta' Awissu 1995.*
>
> *Illi almenu matul dawn l-ahhar sentejn, l-istess intimat naqas li jzomm fi stat tajjeb u li jsewwi il-hitan tar-raba lilu mqabbel u ukoll bi traskuragni ikkaguna hsara fl-istess raba.*
>
> *Ghalhekk l-esponenti jitlob bir-rispett li dana il-Bord joghgbu jawtrozzah jirriprendi ilpussess tar-raba fuq imsemmmi mill-poter tal-intimat u ghal dan l-iskop joghbu jipprefiggi lill-istess terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.*

Jirrizulta illi fil-kawza odjerna, r-rikorrent qed jaghmel talba simili abbazi ta' l-artikolu 4 (2) (f) u 4 (2) (d).

Is-sub artikolu 4 (2) (d) jipprovdi illi :

> *"<u>matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni</u>, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju."*

Is-sub artikolu 4 (2) (f) jipprovdi illi

> *"<u>matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni</u>, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':*

Ikkunsidra

Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza '**Charles Cortis vs Francis X Aquilina**' deciza fil 25 ta' Settembru 2003:

> *"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 meritu (eadem casua petendi). Huwa siewi li wiehed izomm quddiem ghajnejh ukoll il-massima li biex dik l-eccezzjoni tirnexxi, jenhtieg li t-tliet elementi jkumu jikkonkorru ghax, fin-nuqqas, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (nisi omnia concurrunt, alia res est)."*

Issa, fil-kaz odjern, jirrizulta illi l-elementi tal-eadem res kif ukoll tal-eadem personae gew ppruvati mill-intimati. Madanakollu, l-element tal-eadem causa petendi ma giex ippruvat mill-intimati.

Dana qieghed jinghad ghax, fil-kawza intavolata fis-sena 1995, r-rikorrent dak iz-zmien kien qieghed jallega illi <u>fis-sentejn ta' qabel l-intavolar tal-kawza</u>, l-intimat Vincent Gauci wahdu dak izzmien kien naqas milli jzomm fi stat tajjen l-ghalqa, u ghalhekk dak il-ilmentat mir-rikorrenti kellu jsehh fis-snin 1993 sa 1995.

Issa, fil-kaz odjern, ir-rikorrenti qieghed jitlob ripreza abbazi ta' kemm l-Artikolu 4 (2) (d) u 4 (2) (f), li t-tnejn li huma jipprovdu illi l-ksur kellu jsir <u>fis-sentejn ta' qabel l-intavolar tal-kawza</u>, jigifieri f'dan il-kaz dak ilmentat mir-rikorrenti kellu jsiehh fis-senin 2013 sa 2015.

Dana ghalhekk ifisser illi, ghalkemm it-talba tidher illi hija l-istess, il-periodu illi fiha allegatament saret il-vjolazzjoni huma differenti, peress illi fil-kawza odjerna, l-vjolazzjoni allegatament sehhet bejn is-snin 2013 sa 2105 filwaqt illi fil-kawza illi abbazi taghha l-intimati qed jitolbu ir-'res gudikata', il-vjolazzjoni allegatament sehhet fis-snin 1993 sa 1995, li huwa periodu totalment differenti.

Ghalhekk l-element tal-eadem causa petendi ma jirrizultax ippruvat, bir-rizultat illi l-eccezzjoni ta' res gudikata ma tistax tirnexxi.

Il-Bord ghalhekk jichad l-ewwel eccezzjoni ta' 'res gudikata' imqajjma mill-intimati u jordna illi l-kawza titkompla bis-smiegh tal-provi.

Magistrat Dr Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur