Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 68/2015

Bartolo & Kyle Limited (appellanti)

vs

Rodnei Catania (appellat)

23 ta' April, 2018.

1. L-attrici harrket lill-konvenut fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddikjara li l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (*Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – kriterji ta' test tal-Mezzi).* Fir-rikors promotur ippremettiet ukoll li pprezentat kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghall-izgumbrament tal-konvenut[1] ghaliex qieghed jokkupa l-fond bla titolu minhabba li mhuwiex inkwilin. Quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera l-attrici talbet li **jigi dikjarat li l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi relevanti.**

2. Il-konvenut wiegeb li t-talba tal-attur ghandha tigi michuda peress li:

   i. Preliminarjament ir-rikors intavolat mhux validu peress li hu suggett ghal kundizzjoni futura, li mhux permissibbli stante li l-interess guridiku tar-rikorrenti ghandu jkun car.
   ii. Il-konvenut gie notifikat in *mala fede* f'indirizz li mhux tar-residenza ordinarja tieghu, stante li r-residenza tieghu hija l-fond mertu tal-kawza.
   iii. fil-mertu jinghad li l-konvenut jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja - Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi relevanti.

[1] Din il-kawza ggib referenza 655/2015 u giet deciza fil-31 t'Ottubru, 2017, fejn il-Prim'Awla laqghet it-talbiet tas-socjetà attrici u ddikjarat li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond bla ebda titolu validu u kwindi kkundannatu jizgombra mill-istess fond fi zmien xahar, liema sentenza madankollu tinsab appellata u qeghda pendenti sabiex tigi appuntata quddiem il-Qorti tal-Appell (Superjuri).

3. B'sentenza tal-20 ta' Frar, 2017, il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda li jilqa' l-eccezzjonijiet preliminari, wara li qal:

> *"Illi l-intimat jghid illi l-kawza odjerna hija kawza bazata fuq pediment ipotetiku u dan minhabba illi hija msejsa fuq kundizzjoni u hija dipendenti mill-mod kif se tigi rizolta procedura ohra pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Jghid ukoll illi kawza ma tistax tkun ipotetika u dan ghaliex l-interess guridiku tar-rikorrent irid ikun cert u mhux bazat fuq ipotezi inkella ma jkunx reali u attwali.*
>
> *Illi s-socjetà rikorrenti tissottometti li dan ma hux il-kaz. Izda b'dik id-dikjarazzjoni taghha hija qeghda biss titlob is-soprasessjoni. Illi r-rikors promotur bl-ebda mod ma jaghmel referenza ghas-soprasessjoni. U dan l-argument imressaq mis-socjetà rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha huwa tassew tigbid fl-immaginazzjoni. Li kieku tassew is-socjetà rikorrenti kienet qed titlob is-soprassessjoni kienet sempliciment tnizzel tali talba bil-mod kif normalment issir u cioè talba ghas-soprassessjoni. Izda fil-kaz in ezami dan certament mhux il-kaz. Anzi l-mod kif inhu postulat ir-rikors promotur ma jaghmel l-ebda referenza u ma jsemmi mkien is-soprasessjoni. Ghall-kuntrarju jaghmel kundizzjonijiet cari u espressi li ghalhekk iwasslu biex ir-rikors ikun bazat fuq ipotezi. Minn liema jirrizulta wkoll li l-interess guridiku tas-socjetà rikorrenti la huwa reali, la huwa attwali u lanqas huwa cert.*
>
> *Is-socjeta rikorrenti tissottometti wkoll illi din il-kawza kellha tigi istitwita minhabba t-terminu mpost mil-ligi ta' tmintax-il xahar mill-mewt tal-inkwilin. Illi fir-rigward ta' din is-sottomissjoni jrid jinghad illi fir-rikors taghha s-socjetà rikorrenti ma ghamlet l-ebda accenn ghal xi inkwilin iehor u ghalhekk din is-sottomissjoni ma hiex tenibbli. Ir-rikors promotur ma jippremettix li l-fond mertu tal-kawza kien okkupat minn inkwilin iehor li miet u li l-kawza qed issir f'dan il-mument minkejja l-proceduri l-ohra istitwiti quddiem il-Qorti Civili sabiex is-socjetà rikorrenti tottempora ruhha mat-terminu ta' tmintax il-xahar mill-mewt tal-inkwilin, liema terminu huwa impost mil-ligi ad valididatem. Illi ghalhekk, is-socjetà rikorrenti, ma tistax issa wara li giet rinfaccjata b'din l-eccezzjoni tohrog b'din is-sottomissjoni li ma tinkwadra ruhha bl-ebda mod fil-mod kif gie postulat ir-rikors promotur, inkella tkun qed tinqeda b'tali sottomissjonijiet sabiex izzid element gdid fir-rikors promotur taghha.*
>
> *Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat, bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.*
>
> *Illi t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat tghid:*
>
> *"Illi l-eccipjenti qed jigi notifikat in malafede f'indirizz li mhux tar-residenza ordinarja tieghu. Ir-residenza ordinarja tieghu hija l-fond mertu ta din il-kawza u cioè l-fond numru hdax (11), tal blokk wiehed u hamsin (51), fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta (vide kopja tal-Karta tal-Identità tal-eccipjenti mal-prezenti annessa u mmarkata* ***Dok A****, u kopja ta' kont tad-dawl u l-ilma mal-prezenti anness u mmarkat* ***Dok B****) u tant huwa hekk illi huwa sar jaf b'kumbinazzjoni b'dawn il-proceduri."*
>
> *Illi s-socjetà rikorrenti tghid li ladarba l-intimat ghamel ir-risposta tieghu jigi li n-notifika tieghu hija valida.*
>
> *Dan pero' mhux il-punt li qed jeccepixxi l-intimat. L-intimat mhux qed jeccepixxi l-validita o meno ta' tali notifika. L-intimat qed jeccepixxi li s-socjetà rikorrenti agixxiet in mala fede meta ghalkemm kienet taf bl-indirizz tar-residenza ordinarja tal-intimat u cioè il-fond li hi ma tirrikonoxxihx fih, hija nnotifikatu f'indirizz iehor u ghamlet dan b'mala fede sabiex l-intimat ma jsirx jaf b'dawn il-proceduri. Is-socjetà rikorrenti tissottometti li dak il-fond fejn saret in-notifika huwa proprjetà tal-intimat pero ma gabet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk din is-sottomissjoni mhix sostnuta.*

Illi l-prassi f'kawzi fejn sid ma jirrikonoxxix persuna li tkun qed tokkupa l-fond proprjetà tieghu normalment hi li tinnotifika lil dik il-persuna f'dak il-fond u mhux f'xi post iehor. Wara r-referta negattiva fl-indirizz tal-Msida, is-socjetà rikorrenti ghazlet li tinnotifika lill-intimat bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni meta mill-bidu nett tal-proceduri setghet innotifikat lill-intimat fil-fond fejn l-intimat jghid li hija r-residenza ordinarja tieghu u cioè il-fond proprjetà tas-socjetà rikorrenti formanti l-mertu tal-proceduri pendenti bejn l-istess partijiet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Illi dan l-agir jindika li tassew is-socjetà rikorrenti ma kinitx in bona fede meta ma ndikatx l-indirizz residenzjali tal-intimat ghall-fini tan-notifika u dan kif kellha taghmel irrispettivament mill-accettazzjoni taghha o meno tal-intimat bhala inkwilin ta' l-istess fond.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' ukoll din it-tieni eccezzjoni tal-intimat bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti."

4. L-attrici appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

    i. Il-Bord sahaq li ma saret ebda referenza fir-rikors promotur ghas-soprasessjoni, izda r-rikors kif redatt jaghmel certu kundizzjonijiet cari u espressi li jwasslu l-istess rikors ikun bazat fuq ipotezi u ghalhekk isegwi li l-interess guridiku mhuwiex reali, attwali u lanqas cert. Filwaqt li s-socjetà attrici appellanti tikkoncedi li ma saritx referenza specifika ghall-kelma soprasessjoni fir-rikors promotur, minn qari tieghu kien jirrizulta ben car li giet istitwita procedura ohra quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghall-izgumbrament tal-konvenut appellat mill-fond in kwistjoni, kontestwalment mal-procedura in ezami. Mit-talbiet quddiem il-Bord kellu jirrizulta li kien qieghed jintalab li l-Bord jistenna l-ezitu tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u allura s-soprasessjoni.

    ii. L-azzjoni quddiem il-Prim'Awla ghall-izgumbrament tal-inkwilin, hija msejsa fuq l-artikolu 1531F tal-Kodici Civili li *inter alia* jipprovdi l-kriterji ghat-test tal-mezzi bhala bazi il-ghala persuna ma jkollhiex dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin. Dawn il-kriterji ta' test tal-mezzi huma stabbiliti fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 cioè ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), fosthom ir-regolament 4(1) li jipprovdi li l-Bord tal-Kera huwa kompetenti li jiddetermina l-proceduri ghat-test tal-mezzi, b'dan illi tali procedura tista' tigi istitwita fi zmien tmintax-il xahar mill-mewt tal-inkwilin u kien ghalhekk li l-procedura odjerna giet ipprezentata kontestwalment mal-procedura ghall-izgumbrament. Ghalhekk il-fatt li fil-kawza in ezami ntalab li l-Bord jissoprasjedi u jistenna l-

ezitu tal-kawza quddiem il-Prim'Awla ma jfissirx li s-socjetà attrici ma kellhiex interess guridiku attwali fil-mument li ntavolat il-kawza odjerna.

iii. Lanqas jista' jinghad li s-socjetà appellanti ma kellhiex interess guridiku peress li kif inghad mill-Bord, l-interess taghha huwa bbazat fuq kundizzjoni futura. Dan meta l-gurisprudenza taghna fir-rigward tal-interess guridiku, huwa bbazat fuq l-utilità finali tal-kawza proposta[2] u cioè jekk l-attur jistax jiehu xi vantagg mill-ezitu tas-sentenza[3]. Ticcita gurisprudenza[4] fis-sens li l-interess irid ikun (a) guridiku; (b) dirett u personali; (c) attwali fis-sens li johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt.[5] Kwindi tishaq li ghandu jirrizulta car l-interess guridiku tas-socjetà attrici li tipprocedi b'din il-kawza. Il-fatt li l-Bord intalab jistenna l-ezitu tal-kawza quddiem il-Prim'Awla ma jaghmilx l-interess guridiku tas-socjetà attrici appellanti ipotetiku jew mhux reali. Is-socjetà appellanti ticcita gurisprudenza estensiva fir-rigward.

iv. It-tieni eccezzjoni milqugha mill-Bord, ma kenitx eccezzjoni legali li setghet twaqqa' l-kawza jew l-andament taghha, peress li hija semplici kumment. Dan jinghad peress li l-konvenut effettivament gie notifikat u rrisponda ghall-kawza u ghalhekk din l-eccezzjoni kellha tigi sorvolata. Jinghad ukoll mis-socjetà appellanti li l-ilment tal-konvenut li hija agixxiet in *mala fede* huwa frivolu u vessatorju, peress li fil-mument li nbdew il-proceduri odjerni, huwa kien sid il-post fejn gie notifikat jew ir-residenza ordinarja tieghu. Hija tikkontendi wkoll li l-fond mertu tal-proceduri odjerni m'huwiex ir-residenza ordinarja tal-konvenut u ghalhekk ma kienx logiku li tinnotifikah f'dak l-indirizz.

5. Il-konvenut appellat ressaq ir-risposta tieghu ghar-rikors tal-appell, li permezz taghha wiegeb li d-decizjoni tal-Bord kienet gusta u korretta u timmerita li tigi kkonfermata fis-shih, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà appellanti.

---

[2] Is-socjetà appellanti ticcita l-kittieb Ludovico Mortara.
[3] Ara f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **Maria Bol'Awb v. Anthony Fenech** tal-Qorti tal-Appell deciza fis-26 ta' Gunju, 2009.
[4] Is-sentenza fl-ismijiet **John Muscat v. Rachelle Buttigieg** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Marzu, 1990.
[5] Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Alexander Eminyan v. John Mousu pro et noe** deciza 28 ta' Frar, 1997.

6. Fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2018 saret trattazzjoni u l-kawza giet differita ghas-sentenza.

7. Il-qorti rat l-atti kollha tal-kawza.

Konsiderazzjoni.

8. Mhuwiex kontestat li l-appellanti kienet sid il-kera. Il-qorti fehmet li r-relazzjoni kuntrattwali kient ma' terza persuna li mietet ovvjament qabel saret il-kawza. L-appellanti mhijiex tirrikonoxxi li l-konvenut huwa inkwilin, tant hu hekk li pprezentat kawza fil-Prim'Awla kontrih fejn talbet li jigi zgumbrat mill-fond oggett tal-kawza minhabba li ssostni li m'ghandux titolu validu (rikors numru: 655/2015). Jirrizulta li b'sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2017 il-Prim'Awla laqat it-talba tal-attur u ddecidiet:

   "Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi fil-waqt li tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bla ebda titolu validu fil-ligi, tichad l-eccezzjoni tal-intimat u kwindi tilqa' t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond numru hdax (11) formanti parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta u dan fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum".

9. Fil-kawza 655/2015 il-konvenut iddefenda ruhu bl-eccezzjoni li:

   *"1. Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti, stante illi **l-eccipjenti ghandu titolu validu ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, sabiex huwa jirrisjedi gewwa l-fond numru hdax (11), formanti parti mill-blokk bin-numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, u dan kif ser jigi spjegat f'dina r-risposta u wkoll provat fil-mori ta' dina l-kawza"*

10. Fil-kawza tal-lum l-eccezzjoni fil-meritu hi li l-konvenut, *".... jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' test tal-mezzi) fil-perjodu rilevanti".*

11. Skont l-artikolu 1531F tal-Kodici Civili, meta inkwilin imut persuna tista' tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin diment li tissodisfa l-kriterji li jissemmew f'dik id-disposizzjoni. Wahda minnhom hi proprju li tkun tissodisfa l-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li johrog il-Ministru ghall-akkomodazzjoni. Regolamenti li saru permezz ta' Legislazzjoni Sussidjarja 16.11.

12. Mad-daqqa t'ghajn wiehed jara stramb kif l-attrici ppproponiet din il-kawza meta qeghda ssostni li l-konvenut m'ghandux titolu. Madankollu, il-qorti

tifhem ir-ragunament li ghamlet l-attrici. Jekk fil-kawza 655/2015 jigi deciz li l-konvenut ghandu jedd ikompli l-kirja minhabba li ghalih tapplika wahda mic-cirkostanzi li jissemmew fil-paragrafi (i) sa (iv) tal-proviso tal-Artikolu 1531F, l-attrici ser tkun tilfet il-jedd li tipproponi il-proceduri tat-test tal-mezzi taht regolament 4 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Fil-fatt skont regolament 4 sid il-kera jrid jipprezenta dawk il-proceduri, li ghandhom isiru fil-Bord, fi **zmien tmintax-il xahar mill-mewt tal-inkwilin**. Terminu li hu perentorju, u li kien jilhaq ighaddi li kieku l-attrici ma pproponitx il-kawza tal-lum. Dak il-perjodu kien fih innifsu jnissel fl-attrici l-interess li tipproponi din il-kawza. Perjodu li llum il-gurnata skada.

13. Bil-mod li ddecieda l-Bord gie li jekk eventwalment fil-kawza l-ohra jigi deciz li l-konvenut hu wiehed mill-persuni li jissemmew fil-proviso tal-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, l-attur ser ikun tilef il-jedd li jipproponi l-proceduri tat-test tal-mezzi. Jidher li l-Bord ma hax konsiderazzjoni ta' din il-possibilta. Ovvjament din id-diffikulta qegħda tinholoq in vista tal-fatti li hemm gurisprudenza li huma l-qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza jiddeciedu jekk il-konvenut huwiex inkwilin jew le (ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri), **Edmund Mifsud vs Doris Micallef** tat-12 ta' Frar, 2016), filwaqt li skond ir-regolament 4 il-procedura tat-test tal-mezzi taqa' fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

14. F'dan l-istadju in vista li ghad hemm appell pendenti, jekk il-Qorti tal-Appell (Superjuri) thassar is-sentenza tal-ewwel qorti u tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut, l-attriċi ser ikun tilfet il-jedd li tipproponi l-proceduri tat-*test* tal-mezzi. Il-fatt biss li l-attriċi ghazlet it-triq li ssostni li l-konvenut m'huwiex inkwilin, ma jfissirx li b'daqshekk ghandha titlef il-jedd ghall-proceduri tat-*test* tal-mezzi jekk jigi deciz li l-konvenut jikkwalifika bhala wahda mill-persuni li jissemmew fil-paragrafi (i) sa (iv) tal-proviso tal-artikolu 1531F tal-Kodici Civili. Ghalkemm hemm il-principju li *electa una via non datur recursus ad alteram*, il-qorti ma tarax li sid ghandu jigi ppregudikat fl-eventwalita' li jkun hemm gudikat li l-konvenut hu inkwilin. Dan iktar u iktar meta tqies li din l-anomalija nholqot b'rizultat ta' gurisprudenza li l-qrati ordinarji ghandhom kompetenza biex jiddeciedu kawzi fejn l-attur isostni li l-konvenut m'ghandux titolu wara li jkun miet l-inkwilin u t-terminu perentorju li fih trid tigi proposta kawza quddiem il-Bord taht il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Għaldaqstant, il-qorti tikkonkludi li in vista tac-cirkostanzi partikolari l-attrici ghandha interess guridiku.

15. Ghal dak li jirrigwarda s-soprasessjoni, hu minnu li fir-rikors promotur u waqt is-smiegh tal-kawza ma saritx talba espressa. Ma kien hemm xejn milli l-Bord jordna s-soprasessjoni minn jeddu. F'dan il-kaz hu ovvju li l-Bord ma jistax

jipprocedi bis-smiegh tal-kawza qabel tinghata sentenza finali fil-kawza 655/2015. Fatt li sar accenn ghalih fir-rikors promotur, tant hu hekk li l-attrici ghamlitha cara li din il-kawza kienet tiddependi minn ezitu favorevoli ghall-konvenut fl-imsemmija kawza li pprezentat fil-Prim'Awla.

16. Tabilhaqq minn qari tar-rikors promotur hu car li giet istitwita procedura ohra quddiem il-Prim'Awla ghall-izgumbrament tal-konvenut. Iz-zewg kawzi huma bazati fuq kawzali differenti.

17. Il-Bord iddecieda li jichad it-talbiet attrici peress illi:-

> *"r-rikors promotur bl-ebda mod ma jaghmel referenza ghas-soprasessjoni. U dan l-argument imressaq mis-socjetà rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha huwa tassew tigbid fl-immaginazzjoni. Li kieku tassew is-socjetà rikorrenti kienet qed titlob is-soprassessjoni kienet sempliciment tnizzel tali talba bil-mod kif normalment issir u cioè talba ghas-soprassessjoni. Izda fil-kaz in ezami dan certament mhux il-kaz. Anzi l-mod kif inhu postulat ir-rikors promotur ma jaghmel l-ebda referenza u ma jsemmi mkien is-soprasessjoni."*

18. Hu minnu wkoll li s-soprasessjoni hu provvediment imholli fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Izda l-Qrati taghna kostantament irritenew li t-twaqqif ta' smigh ta' kawza biex tistenna l-ezitu ta' kawza ohra huwa rakkomandat meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi l-kawza li sejra titwaqqaf. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' Frar, 2003, fil-kawza **Mary Pace v. C. Fino & Sons Ltd** li kien jitratta wkoll appell mill-Bord li Jirregola l-Kera:

> *"Minn naha l-ohra huwa veru wkoll li kif osservat fid-decizjoni a Vol XXXII pI p536, il-fatt li l-Bord jista' jiddeciedi kwestjonijiet ta' dritt ma jfisserx illi l-Bord, meta jidhirlu li hu fl-interess tal-kontendenti li l-kwestjoni tkun ventilata quddiem it-tribunali ordinarji biex tkun tista' aktar ewzrjentement tigi trattata ma jistax jissopprasjedi fuq dik il-kwestjoni sakemm tigi deciza mit-tribunali ordinarji. Ara decizjoni fl-ismijiet "Francesco Spiteri –vs- Giuseppe Sghendo et", Appell, 9 ta' Mejju 1955."*

19. Inghad ukoll li:

> *"is-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita` ta' din id-dipendenza" – Ara f'dan is-sentenza fl-ismijiet Joseph Degaetano noe v. Avukat Louis Galea et noe, Appell Civili, deciza 5 ta' Ottubru 1981. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, dak li jitqies indispensabbli huwa jekk il-proceduri quddiem il-Prim'Awla jolqtux il-prosegwiment tal-kawza odjerna. Il-Bord ried ikun prima facie sodisfatt li dik it-talba ta' soprasessjoni tqajjmet ghal raguni legalment utli u mhux semplicement bl-iskop li tittawwal il-kawza. Fil-verità ladarba z-zewg kawzi huma pprezentati fuq zewg kawzali differenti u distinti minn xulxin dawn setghu jimxu indipendentement minn xulxin. Tant hu hekk illi ghalkemm dik il-kawza*

quddiem il-Prim'Awla hija msejsa fuq l-Artikolu 1531 F (i) tal-Kodici Civili, dik odjerna hija msejsa fuq l-ahhar paragrafu tal-istess Artikolu 1531F li jipprovdi:

"Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien."

20. Il-fatt li r-regolamenti dwar il-kriterji tat-test tal-mezzi jimponu terminu ta' tmintax-il xahar mill-mewt tal-inkwilin li fih ghandha ssir il-kawza, gab lill-attrici fis-sitwazzjoni li kellha tipproponi l-kawza sabiex ma titlifx il-jedd moghti b'regolament 4. Minkejja li dan l-argument sar ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici, il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-Bord. Dan ukoll meta l-qorti tqies li r-rikors promotur jaghmilha cara li l-azzjoni tal-lum hi bbazata fuq ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11), li jorbtu lir-rikorrent jaghmel il-procedura fi zmien tmintax il-xahar mill-mewt tal-inkwilin.

21. Maghmula dawn il-konsiderazzjoni hu logiku li l-Bord kellu jistenna sakemm tinghata sentenza finali fil-kawza li l-attrici pproponiet fil-Prim'Awla. Għaldaqstant, hemm lok ghas-soprasessjoni.

22. Jonqos it-tieni aggravju li jitratta dwar in-notifika tal-konvenut. Il-Bord iddecieda fis-sens li kien hemm nuqqas ta' *bona fede* tal-attrici meta nnotifikat lill-konvenut gewwa fond differenti minn dak oggett tal-kawza.

23. Pjuttost milli eccezzjoni l-qorti iktar tqies it-tieni paragrafu tat-twegiba bhala osservazzjoni. Dan meta tqies li l-konvenut m'argumentax li n-notifika hi nulla. Fatt rikonoxxut mill-istess Bord. Il-qorti zzid li mhijiex konvinta li kien hemm xi *mala fede* da parti tal-attrici, u dan meta tqies li ma tressqu l-ebda provi dwar it-tieni eccezzjoni. Jirrizulta li wara li gie pprezentat ir-rikors promotur fis-6 ta' Lulju, 2015, saru diversi tentattivi ta' notifika. Imbaghad saret il-procedura ta' notifika wara l-hin legali. Wara li rrizultat negattiva, saret notifika bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni u fil-fatt fit-30 ta' Ottubru, 2015 il-konvenut ipprezenta twegiba. B'hekk zgur li l-konvenut ma giex pregudikat. Dan apparti li l-konvenut ghandu zgur xi konnessjoni mal-fond fejn saret in-notifika, ghaliex li kieku ma kienx ser isir jaf bl-atti.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell, thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-20 ta' Frar, 2017 u tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni. Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-konvenut.

Tordna li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jaghti ordni ta' soprasessjoni bil-mod spjegat hawn fuq.

Anthony Ellul.