BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Paul Borg

Vs

Patrick Griscti Soler

Rik Nru: 91/17

Illum 21 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi huwa jikri minghand il-fond Flat 4, numru 40, Princess Anne Flats, Ball Street, Paceville, San Giljan, minghand l-intimat Patrick Griscti Soler u hutu, werrieta bil-kera ta' €1,118.10 ekwivalenti ghall-LM480, kull tletin xahar, li jithallas bil-quddiem nhar is-15 ta' Gunju.

2. Illi l-intimat naqas li jirritorna depozitu ta' €5041 ekwivalenti ghal LM2163, imhallas mir-rikorrent, mizmum ghand l-intimat a causa ta' sald ta' kontijiet ghall-hlas ta' utilitajiet fil-fond de quo.

3. Illi l-intimat, naqas, kemm b'inadempjenza u bl-azzjonijiet sulament tieghu, tellef lir-rikorrent, is-somma ta' 'l fuq minn €12,000 ekwivalenti ghal LM 5148 bhala sussidju tas-social housing fuq l-istess kera imhallsa skont hu stess sal-ahhar tas-sena korrenti.

4. Illi l-intimat, naqas kemm b'inadempjenza u bl-azzjonijiet sulament tieghu, tellef lir-rikorrent, is-somma ta' 'l fuq minn €22.144 ekwivalenti ghal LM 9,500 bhala skema tas-social housing ghal tibdil tas-soqfa, installar ta' wiring ta' elettriku, bdil ta' kanen tal-ilma, kisi ta' hitan tal-fond *de quo*.

5. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €3,216 ekwivalenti ghal LM1,380 is-sehem tieghu ghaz-zamma ta' ndafa, fil-partijiet komuni, ie tarag.

6. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €8,030 ekwivalenti ghal LM3,444 is-sehem tieghu ghaz-zamma ta' ndafa, li minhabba nuqqas sulament tieghu l-bejt tal-fond de quo, thammeg u kelli jitnaddaf ta' kuljum.

7. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €9,324 ekwivalenti ghal LM4,000 is-sehem tieghu ghaz-zamma ta' indafa, tieghu l-bejt tal-fond de quo, li minhabba nuqas sulament tieghu thammeg u kellu jitnaddaf kuljum, b'mizata ta' tmien xellini per diem.

8. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €7,692 ekwivalenti ghal LM3,300 flus dovuti minnu ghal hsarat li sehhew minhabba fih stess, fil-fond de quo, minhabba li l-binja tal-belt mibnija hazin, rigwardanti carcir minn ventilaturi, illegali, hmieg, moffa, ritrattament ta' waterpaint u kisi, fiz-zewgt filati ta mas-saqaf, tul kollu tal-fond *de quo*.

9. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €531 ekwivalenti ghal LM226 flus dovuti minnu ghat-tnehhija ta' periklu, fil-gallarija, li thares fuq it-triq principali.

10. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €600 ekwivalenti ghal LM257 flus dovuti minnu ghat-tkomplija ta xoghol mibdi, minnu stess u qatt ma tlesta ta' karma imqaxra u hajt, mhux imbaqqna, u tindif mill-fittings kollha, madum, kanen u siment tal-kamra tal-banju.

11. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €600 ekwivalenti ghal LM257 flus dovuti minnu ghall-hsara li kien ghamel fil-kamra tal-banju u ghall-kisi ta' hitan tal-istess kamra priva mill-amenitajiet biex tintuza' ghal skop ta' studio.

12. Illi l-intimat naqas li jhallas is-somma ta' €250 ekwivalenti ghal LM100, ghall-hsarat li kienu ikkagunati minhabba inadempjenza tieghu, fir-rigward ta' kamra mitluqa, li kienet tiehu l-ilma, u tigi saqaf fuq il-kcina.

13. Illi l-intimat naqas li jhallas €4489 ekwivalenti ghal LM1925, LM100 per annum ghal zebgha u manutenzjoni ta' aperturi tal-injam li kien biss imposizzjoni harxa fuq l-inkwilin meta kien hadem aluminium anke b'kulur maghzul mill-intimat ghall-faccata.

14. Illi l-intimat naqas li jhallas ghall-hsarat li kienu kkagunati minnu stess meta carrat il-hitan tal-fond numru 1 ta' Prince Charles u Princess Anne biex isir hanut, tali result damage kienu n-numru ingenti ta' koncerturi, fil-kmamar kollha billi l-bini ghadu qieghed jistrieh, dan ifisser li ghandu jsir l-appartament kollu bil-kisi, spiza ta' madwar €3,000 ekwivalenti ghal LM1287.

15. Illi l-intimat wara li kkonceda li Gowwy tal-Marsa, 'neighbour', biex jaqla' il-pedamenti ta' Princess Anne, u jidhol, bit-travi, b'ingallar, saret hafna hsara fil-komun, specjalment li nqasam ix-xorok tat-tarag, u l-hitan fejn izomm l-ilma ghand dan Gowwy tal-Marsa, hemm dilapidazzjoni shiha u qisu bini in abbandun, l-intimat naqas li jsewwi jew li jhallas ghall-hsarat li ippermetta, spiza ta' €1,000 minimum ekwivalenti ghal LM429.

16. Illi l-intimat naqas li jhallas ghall-hsara li saret minnu stess, fir-rigward ta' manutenzjoni, li kienet extraordinarja ghal snin twal, qabel kull tibdil ta' ligi, jew tibdil li ma jobbligax lir-rikorrent ihallas tort tas-sid f'negligenza u inadempjenza, fil-parti tax-xaft intern, fejn il-gebel hu ta' natura mielha u mhux tajjeb ghall-bini, li internament ikkawzat aktar hsarat fil-hitan interni, €600 ekwivalenti ghal LM257.

17. Illi l-intimat waqt il-kawza 52/2012MV, flimkien ma' huh it-tabib Anthony Griscti Soler, iddispona minn kull haga li kienet inxtrat ghall-uzu tal-fond de quo, inkluz kull zvilupp, zamma tal-istess, u miljoramenti tal-partijiet komuni ta' barra, bl-irham u Hadid. Il-hlas dovut hu ta' €51,282 ekwivalenti ghal LM22,000.

18. Illi l-intimat daqqa ghal skuza u daqqa ghal ohra, naqas li jizviluppa fuq in-naha ta' wara l-binja, tali kienet kundizzjoni ta' kirja li nbidlet wara li kienet ilha tiddekorri u tithallas il-kera ghal erba' snin.

19. Illi l-intimat qabad u gholla l-kera skont Rik 52/2012, minn dak li kienet tithallas kull tletin xahar ghal dak li hu biss kien kif beda jaqta' minn depositi ta' kera l-istess ammont izda ghal (skont hu) annwali. Dan it-tibdil sar minghajr ebda konsultar mar-rikorrent jew mal-Bord li Jirregola l-Kera.

20. Illi l-intimat ikkontrafatta, baghbas, immarka, ghamel zieda, naqqas jew ghamel u pproduca u ghadda lil huh it-tabib Anthony Griscti Soler biex jipprezenta daqs li kieku kienu original jew awtentici, bl-iskop li jiggwadanja minn fuq l-istess Bord tal-Kera.

21. Illi l-intimat fir-Rik 52/2012, naqas li jipproduci l-ktieb tal-kera tar-rikorrent, naqas li juri l-vera pagna tar-registru tal-kera tal-omm, fejn kienet tiehu nota ta' kull depozitu b'mod dettaljat, li setgha jaghti stampa carissima kristallina, li l-intimat hu biss 'conman'. Fil-veru hajja u issa ta' dik quddiem il-Bord, il-Qorti tal-Magistrati u issa quddiem dik Kriminali.

22. Illi l-intimat, tul il-kirja, biddel u avvanza termini, kundizzjonijiet, impozizzjonijiet, terturi u fastidju kif ried u kif ghogbu, minghajr il-permess ta' hadd, 'l hinn minn kull forma ta' ligi, la civili wisq anqas kriminali.

23. Illi l-intimat, kera lil terzi li mhux resident, jew ghal residenza, la temporanja lanqas permanenti, l-ewwel sular, ghal fini, biex jintuza' ta' mizbla u store ghall-injam u karti u imbarazz, li b'dan ukoll

biddel il-kundizzjonijiet originali tal-kirja, fejn qabel kien hemm residenza.

24.Illi, anki b'kull permess tal-MEPA, jew PA, kullmet kien hemm skop li jinbidel jew l-uzu tal-partijiet mill-binja fejn kien igawdi minnhom ir-rikorrent, inkluz l-uzu tal-bejt ghal skop li mkien differenti minn dak originali, inkluz kull zvilupp, biex jittiehed id-dritt personali, l-intimat kellu jersaq u jitkellem mar-rikorrent. Dan jinkludi it-twaqqiegh.

25.Illi naqas li jipprovdi s-sigurta' li bhala sid kellu skont il-ligi jaghti lir-rikorrent, kemm fit-tiskir tal-bieb u l-bdiel ta' bieb ta' barra, tal-bejt, u kull parti inkluz hajt jew hitan fin-naha ta' wara tal-binja, li kienu miftehma.

26.Illi ghalkemm jidher la ma hemm ebda hsara fis-saqaf tal-kamra tas-sodda, li hi ta' xi periklu partikolari, ghandha titranga ghax hi straordinarja, u tmiss is-sid, li jkompli bix-xoghol, fuq l-istess saqaf.

27.Illi, wahda mill-kundizzjonijiet li l-istess intimat biddel tul il-kirja, kienet li r-rikorrent ma seta' jaghmel ebda xoghol, hu x'inhu, kbir jew zghir, jekk ma juzax il-haddiema li kien jipprovdi l-intimat stess, anke meta ma tax widen ghal sejha ta' xogholijiet ta' bzonn, bl-eccezzjoni tal-bejt, liema nefqa kienet superat il-kirja stess, in abbundanza.

28.Illi l-intimat halla soqfa tat-turetta u kamra tal-bejt mitluqa ghall-uzu tat-tankijiet tal-ilma, bla ma ta permess jew pogga hu nnifsu travetti, biex jitpoggew it-toqol ta' tali tankijiet, b'rizultat ta' hsara u periklu enormi.

29.Illi l-intimat, ordna liz-zewgt tobba hutu, biex jiskomunikaw lir-rikorrent, jpinguh ikrah quddiem il-Bord, bhala xi rikluz, bil-qlugh tal-letterbox, qanpiena, eghluq tal-letterbox, zamma milli jinzebgha il-bieb ta' barra, zamm il-faccata fi stat ta' abbandun, iddepozita ammonti kbar ta' injam u imbarazz, li ostakola d-dhul u hrug tar-rikorrent, tkissir ta' kull oggett ta' komunikazzjoni, internet, satellite, sadd ta' drenagg deliberat, tnehhija ta' fibre optic, tkissir u taghriq ta'

hwejjeg tar-rikorrent, liema somma tlahhaq ghal €1500 ekwivalenti ghal LM643.

30.Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob lill-Bord, li ghall-fatt biss tad-dokumentagg u storja duhhan dwar persuna li la hi parti mill-process, u lanqas trid, qieghed issir referenza qarrieqa anke f'dak li qal u wiegeb l-istess intimat Patrick Griscti Soler, lill-istess persuna dakinhar tlieta u ghoxrin sena ilu, issa bhala difiza ghall-Causa, fir-Rik Gur 52/2012, ir-rikorrent jitlob anke fid-dawl ta' vjolenza li intuzat fuq persuntu li hallietu bi grad ta' dizabilita, ir-rikors li ma ghandux ikompli jinstema' ghax l-intimat, bhala rikorrent dahaq bil-Bord, bla skruplu, kisser kull ligi u issa qed jistenna li l-Bord ikun ta' forcina u li japprova li wiehed jiehu l-ligi f'idu, u fejn ma jasalx imur jittallab quddiem l-istess Bord. Biz-zieda li kull kundizzjoni imposta wara li bdiet il-kirja fl-1992 hi nulla. Il-Bord ghaliex, il-kundizzjoni tal-fond tilfet hafna mill-godiment taghha bl-istess inadempjenza tal-intimat, jordna u jiddekreta li l-kera tigi ridotta ghal dak li hu l-inqas u accettat jew preskritt mil-ligi ie €185 fis-sena. Li l-Bord ghandu jordna li jsiru kull xogholijiet ta' zvilupp fuq in-naha ta' wara, kif originarjament kien espress fil-bidu tal-kirja, inkluzi zewgt ikmamar tad-doxja, mhux banjijiet. Li l-Bord jaghti l-apprezzament tieghu rigward, meta l-inkwilin idahhal jghix fil-fond lil haddiehor ghall-pagament, hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Li l-Bord ghandu jghaddi kull dokumenti anke dawk li ghaddha l-istess intimat Patrick Griscti Soler lir-rikorrenti datati 2000 u 2001 lill-Kummissarju tal-Pulizija ghall-investigazzjoni. Li l-Bord ghandu jordna l-hlasijiet kollha dovuti, u dan kemm b'dak provdut fil-ligi, kif ukoll ghal dik il-kompetenza kif imfissra fl-appell/I ricenti tal-Imhallef Anthony Ellul LL.D, mhux talli l-Bord ma ghandux jagixxi ghal Causa Frawdolenti 52/2012, jew li anke jikkonsidra remotament it-talbiet mibnija fuq il-gideb assolut ab initio u tul il-hajja tal-kawza 52/2012, meta anqas kien hemm talba wahda ghall-kera, ghax kienet storja ivvintata esklussivament mill-intimat Patrick Griscti Soler, imma thares lejn il-fastidju kontinwu biex jinhargu kemm ir-rikorrent u s-sinjura Poland Rik:30/2014, il-barra mill-proprjeta' bis-soldi, jew bil-kondizzjoni li jiksru l-ligi, meta hemm xerrejja ghal binja li ser tizviluppa ghal

wahda ta' siwi ta' madwar disa' miljuni €9,000,000, bl-ispejjez kontra l-intimat, u dana salv kull provediment iehor xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-intimat li permezz taghha eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok, ir-rikors odjern huwa null billi l-premessi u t-talbiet huma ghal kollox vagi u neboluzi, tant li ma huwiex car x'qieghed jintalab.

Illi fit-tieni lok ir-rikors huwa frivolu u vessatorju u r-rikorrenti ghandu jigi mcanfar bhala abbuz tal-procedura billi r-rikors huwa evidentement intiz biss sabiex jistultifika proceduri legittimi mexjin quddiem dan il-Bord diversament presjedut fejn qed jintalab l-izgumbrament tar-rikorrenti odjern u liema proceduri huma differiti ghas-sentenza;

Illi fit-tielet lok, in-nuqqas ta' kompetenza inkwantu jidher li dana l-Onorabbli Bord ma ghandux is-setgha jilqa' t-talbiet mitluba mir-rikorrenti, u dan billi minn qari tar-rikors promotur jidher li l-unici talbiet huma s-segwenti: (a) li ma jitkomplix jinstemgha l-kawza Rik Gur 52/2012MV; (b) li l-kera tigi ridotta ghal €185 euro; (c) li jigi ordnat li jsiru xogholijiet ta' zvilupp; (d) li l-process jinghata lill-Kummissarju tal-Pulizija.

Illi fir-raba' lok it-talbiet maghmula mir-rikorrenti (supra) huma fil-fatt kollox anti-guridici;

Illi fil-hames lok ir-rikorrenti ghandu jfisser u jipprovdi l-artikoli tal-ligi fuq liema l-kawza tieghu hija msejsa;

Illi fis-sitt lok u bla pregudizzju ghal premess jigi eccepit li din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu tal-proceduri 52/2012 billi f'dawk il-proceduri ghandu jigi deciz jekk ir-rikorrenti odjern ghandux titolu validu ta' kera li ghadha vigenti. Fin-negattiv ma jista' jkollha l-ebda bazi ghat-talbiet odjerni.

Illi fis-seba' lok u minghajr ebda pregudizzju ghal premess l-esponenti huwa biss komproprjetarju tal-fond inkwistjoni – ghandu kwint (1/5) indiviz – u ma hemm l-ebda logika jew hsieb ghala l-proceduri gew proposti unikament kontrih;

Illi fit-tmien lok u minghajr ebda pregudizzju ghal premess, il-premessi fuq liema huwa msejjes ir-rikors odjern huma ghal kollox inveritieri u kontestati, hekk per ezempju r-rikorrenti jallega li l-kera kienet imposta ghal perijodu ta' 30 xahar u kien jithallas 'kull' nhar il-15 ta' Gunju, li huwa evidentement u logikament impossibbli.

Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, filwaqt li l-esponenti qieghed jirriserva li jaghmel eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif ir-rikorrenti jispjega b'mod car u inekwivoku l-pretensjonijiet u t-talbiet tieghu u fuq liema artikoli tal-ligi huwa msejjes ir-rikors odjern.

Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess l-esponenti xtaq jirrileva li mis-sena 2004 'il quddiem l-attur Paul Borg qatt ma hallas ghal kontijiet tad-dawl u tal-ilma (minkejja li huma registrati f'ismu) tant li hemm kont ghas-servizz tad-dawl u tal-ilma li jissupera ghoxrin elf euro u fil-fatt is-servizz kien eventwalment sospiz; inoltre' l-esponenti ghandhom id-dubbji serji jekk fil-fatt l-attur Paul Borg ighix fil-fond inkwistjoni u dana kif jirrizulta ampjament mir-rapport tal-periti teknici redatt fl-atti numru 52/2012 quddiem dan il-Bord diversament presjedut.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimat.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Din is-sentenza preliminari se tiddeciedi s-sitt eccezzjonijiet imressqa mill-intimat.

Dan il-Bord ta l-opportunita' lill-partijiet sabiex iressqu provi dwar tali eccezzjonijiet. Filwaqt li l-intimat strieh fuq l-atti, ir-rikorrent ipprezenta biss sentenza li nghatat mill-Bord li Jirregola l-Kera, kif diversament presjedut, li nghatat wara l-prezentata tal-kawza odjerna fejn il-Bord cahad it-talba tas-sidien ghall-izgumbrament tal-inkwilin Paul Borg mill-fond minhabba morozita' u tibdil strutturali. Il-Bord jifhem li sar appell minn tali sentenza, liema appell ghadu pendenti.

Ghalkemm l-intimat eccepixxa l-inkompetenza ta' dan il-Bord fit-tielet eccezzjoni, il-Bord jidhirlu li l-ewwel u qabel kollox ghandu jitratta din l-istess eccezzjoni.

It-Tielet Eccezzjoni -Kompetenza

Illi fit-tielet lok, in-nuqqas ta' kompetenza inkwantu jidher li dana l-Onorabbli Bord ma ghandux is-setgha jilqa' t-talbiet mitluba mir-rikorrenti, u dan billi minn qari tar-rikors promotur jidher li l-unici talbiet huma s-segwenti: (a) li ma jitkomplix jinstemgha l-kawza Rik Gur 52/2012MV; (b) li l-kera tigi ridotta ghal €185 euro; (c) li jigi ordnat li jsiru xogholijiet ta' zvilupp; (d) li l-process jinghata lill-Kummissarju tal-Pulizija.

Illi l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah ''il-Bord tal-Kera'') mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali[1].

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Cachia Caruana et vs Ludgardo sive Riccardo Fiteni**[2] il-Qorti tal-Appell wara li rreferiet ghall-artikolu 1525 tal-Kodici Civili rriteniet li:

[1] **Joseph Briffa et vs Setra Trading Ltd, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016**

[2] Court of Appeal (Inferior Jurisdiction) decided on the 30th January 2017

"Fil-31 ta' Lulju 2012 sidien il-kera pprezentaw il-kawza, cjoe wara li kienu dahlu fis-sehh l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Permezz tal-artikolu 16 tal-Kap. 69, il-Bord Li Jirregola l-Kera nghata l-gurisdizzjoni ***esklussiva*** *sabiex jiddeciedi:-*

i. ***Kull materja*** *li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani;*
ii. Kawzi dwar ***okkupazzjoni*** *ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja. F'dan il-kaz ma jirrizultax li l-gurisdizzjoni ma gietx limitata biss ghal dawk il-kazijiet fejn l-okkupazzjoni tkun tal-persuna li kienet l-inkwilin. "*

Abbazi ta' tali insenjamenti jirrizulta li l-lanjanzi tar-rikorrent jirrigwardaw relazzjoni lokatizja li l-intimat imkien mhu qieghed jichad li kien hemm. Naturalment jekk tali lmenti humiex gustifikati o meno hija kwistjoni totalment distinta.

Fi kwalunkwe kaz, l-ewwel talba giet sorvolata ormai u t-talbiet l-ohra semmai l-kwistjoni tista' tkun jekk tali talba hiex prevista mil-ligi u mhux li l-Bord m'ghandux kompetenza biex jisma' l-mertu tar-rikors. Inkwantu ghall-ahhar talba, l-Bord jidhirlu li ghandu certament mhux biss kompetenza izda jekk fi process gudizzjarju, jirrizulta li jehtieg li jkun hemm komunika lill-Kummissarju tal-Pulizija billi jehtiegu investigazzjonijiet abbazi ta' dak li jkun irrizulta, il-Bord ikun obbligat li jaghmel dan.

Ghalhekk il-Bord jichad tali eccezzjoni u jiddikjara li ghandu kompetenza biex ikompli jisma' l-kaz.

L-Ewwel Eccezzjoni

L-intimat eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok, ir-rikors odjern huwa null billi l-premessi u t-talbiet huma ghal kollox vagi u neboluzi, tant li ma huwiex car x'qieghed jintalab.

Illi l-artikolu 789 tal-Kap 12 li huwa l-artikolu li jirregola l-materja ta' nullita' ta' atti gudizzjarji.

'L-eccezzjoni ta' nullità tal-atti gudizzjarji tista' tinghata -

(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-ligi espressament;
(b) jekk l-att jinhareg minn qorti mhux kompetenti;
(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat;
(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtieġa mil-ligi:
Izda dik l-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c), u (d) ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi.'

Illi l-paragrafi (a) u (b) mhumiex relevanti ghal dan il-kaz. Il-paragrafi (c) u (d) jirreferu ghal difett li jkun fl-att gudizzjarju nnifsu li f'dan il-kaz huwa r-rikors guramentat innifsu. Illi ghar-rigward tal-paragrafi l-ohra ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Dottor Henry Vassallo vs Onor. Prim Ministru et**[3] fejn inghad:-

*"Illi kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna, id-distinzjoni bejn nullita' mtellgha taht il-paragrafu (c) u dik taht il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li f'tat-tieni, l-att gudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali mehtiega mill-ligi, u mhux "semplici" ksur ta' forma preskritta (**"Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri"** – P.A. (C.S) 4 ta' Novembru 1988)".*

*"Illi, mal-medda tas-snin, issawret it-tejorija maghrufa bhala "tal-ekwipollenti" li nisslet il-principju li m'hijiex mehtiega l-ebda ghamla tassativa ta' forma ghall-proposizzjoni ta' azzjoni (**"M. Muscat nomine vs Dr. J. Cassar et nomine" –** P.A. 9 ta' Marzu 1965 – XLIX.ii.809) b'mod li citazzjoni ghandha titwaqqa' biss ghal ragunijiet gravi (**"R. Merola proprio et vs S. Caruso"** – A.C. 20 ta' Frar 1935 – XXIX.i.106)".*

"Illi jinghad ukoll li fil-kaz ta' nullita' fejn hemm ksur ta' forma mehtiega, il-ligi tipprovdi (artikolu 789 (1) (c)) li din l-eccezzjoni tintlaqa' fejn, ghalkemm il-ksur ma jkunx taht piena ta' nullita', ikun gab lill-parti li resqet l-eccezzjoni pregudizzju li ma jistax jitnehha jekk mhux billi l-att jigi annullat".

Illi ormai ilu ghal diversi snin ormai gurisprudenza stabilita li l-formalizmu ezagerat ghandu jigi evitat. D'altronde' fil-proceduri odjerni

[3] Rik Nru: 6/01JRM deciza fid-9 ta' Ottubru, 2001

quddiem il-Bord tal-Kera sabiex tinbeda kawza, hlief f'kaz ta' procedura ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 u f'kaz ta' talba ghal ritrattazzjoni, ir-rikors mhux mehtieg li jkun bil-gurament u m'hemmx formula preskritta li ghandha tigi segwita *ad validitatem.*

M'hemmx dubju li fil-kaz odjern, ir-rikors promotur ma giex redatt bl-ahjar mod u f'partijiet huwa wkoll konfuzjonarju. Madankollu, l-att mhu nieqes minn l-ebda rekwizit rikjest specifikatament mil-ligi u inoltre' r-risposta tal-istess intimat turi b'mod car li l-istess intimat fehem il-kontenut u t-talbiet tal-istess rikors. Ghaldaqstant l-intimat ma gie pregudikat bl-ebda mod.

Ghaldaqstant din l-ewwel eccezzjoni qeghda tigi michuda.

<u>It-Tieni Eccezzjoni</u>

L-intimat eccepixxa:

Illi fit-tieni lok ir-rikors huwa frivolu u vessatorju u r-rikorrenti ghandu jigi mcanfar bhala abbuz tal-procedura billi r-rikors huwa evidentement intiz biss sabiex jistultifika proceduri legittimi mexjin quddiem dan il-Bord diversament presjedut fejn qed jintalab l-izgumbrament tar-rikorrenti odjern u liema proceduri huma differiti ghas-sentenza;

Din it-tieni eccezzjoni giet illum sorvolata tenut kont li l-proceduri l-ohra gew decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera, tant li l-intimat flimkien ma' ohrajn interpona appell mill-istess sentenza.

Ghaldaqstant din it-tieni eccezzjoni qeghda tigi michuda.

<u>Ir-Raba' u l-Hames Eccezzjonijiet</u>

Illi fir-raba' lok it-talbiet maghmula mir-rikorrenti (supra) huma fil-fatt kollox anti-guridici;

Illi fil-hames lok ir-rikorrenti ghandu jfisser u jipprovdi l-artikoli tal-ligi fuq liema l-kawza tieghu hija msejsa;

Illi l-intimat lanqas ghandu ragun b'dawn l-eccezzjonijiet. Huwa evidenti x'qieghed jallega u jipretendi r-rikorrent ossija qieghed jallega ksur ta' kundizzjonijiet tal-obbligi tas-sid f'relazzjoni lokatizja.

Ghalhekk anki dawn l-eccezzjonijiet qeghdin jigu michuda.

Is-Sitt Eccezzjoni

Illi fis-sitt lok u bla pregudizzju ghal premess jigi eccepit li din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu tal-proceduri 52/2012 billi f'dawk il-proceduri ghandu jigi deciz jekk ir-rikorrenti odjern ghandux titolu validu ta' kera li ghadha vigenti. Fin-negattiv ma jista' jkollha l-ebda bazi ghat-talbiet odjerni.

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-intimat qieghed jitlob is-soprasessjoni ta' dawn il-proceduri pendenti l-ezitu tal-appell li gie interpost fil-konfront tar-rikorrent.

Illi fid-digriet fl-ismijiet **Angelo Mallia et vs David Mallia et**[4] inghad:

"Gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-Qorti ghandha tilqa' talba ghas-soprasessjoni:

· meta hu spedjenti li taghmel hekk; (Vol 39 p 1 p467 Galea vs Galea u App.Civ. Cassar vs Xuereb 12.3.73;)

· meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawza tkun Vol XLVI p2 p 591;

· Il-Qorti m'ghandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju.;

· Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u ghandu jigi applikat biss jekk hu necessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p 507).

Ara wkoll Cuschieri vs On.P.M. (Kostituzjonali 12/8/94)

[4] Cit Nru: 2400/1997GV moghti fil-31 ta' Mejju 2004

Principju kardinali fil-procedura civili hu li kawza ghandha tinbeda u ghandha tinstemgha sa ma tinqata'. Il-provvediment ta' soprasessjoni hu mizura eccezzjonalissima billi tiffrena l-andament normali ta' kif kawzi ghandhom jimxu".

Dan gie wkoll ribadit fid-digriet fl-ismijiet **Joseph Gaffarena et vs Mixer Concrete Works Limited et**[5] *jinsab ritenut fil-gurisprudenza li s-soprassessjoni huwa rimedju straordinarju li l-Qorti ghandha tirrikorri ghalih biss meta hu mehtieg fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja f' kaz li tinqala' kwistjoni li d-decizjoni taghha tinfluwixxi sostanzjalment fuq l-esitu tal-kawza, u fl-istess hin ma tistax tigi ezaminata fl-istess kawza jew ikun spedjenti li tigi ezaminata f' kawza ohra separata. Is-soprassessjoni huwa ndikat ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta. Huwa provvediment rimess ghad-diskrezzjoni tal-gudikant skond ic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz. [Vol.41C App.[1957]; Vol.46C PA.[1962]; Vol.LXXXIII.II.397 App.]*

Illi mis-sentenza ezebita in atti li tinsab tistenna l-ezitu tal-appell, il-kawza li biha jinsab rinfaccjat ir-rikorrent odjern hija talba ghal zgumbrament mill-fond inkwistjoni minhabba morozita' u hsara hafna fil-fond.

Ghaldaqstant f'dawn ic-cirkostanzi l-Bord iqis li f'dawn ic-cirkostanzi ghandu jistenna l-ezitu tal-appell interpost ghaliex huwa spedjenti li jsir hekk.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi fl-ewwel lok jiddikjara li huwa kompetenti *rationae materiae* u ghalhekk jichad l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-intimat izda jilqa' s-sitt eccezzjoni u ghaldaqstant jilqa' t-talba tal-intimat ghas-soprasessjoni tal-proceduri odjerni sakemm jigu decizi l-proceduri bin-numru 52/12 pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

Il-kawza hija riappuntabbli fuq rikors ta' xi parti wara li l-appell ikun deciz.

5 Rik Nru: 391/2004NC moghti fis-27 ta' Mejju, 2005

Bl-ispejjez rizervati ghall-gudizzju finali.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur