BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH LL.D.,

Anthony Brincat u Mary Grace Brincat

vs

Clinica Medica Limited

Rikors Numru 67/2019

Illum 9 ta' Lulju, 2020.

Il-Bord,

Ra r-rikors ppreżentat minn Anthony Brincat et fit-2 ta' April 2019, fejn ippremetta s-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-propjreta' bin-numru 6, bl-isem 'Gridiana', fi Triq P.P. Castagna, Birikirkara, limiti ta' Hal Balzan.*
2. *Fis-26 ta' Novembru 2018, il-partijiet dahlu fi skrittura ta' lokazzjoni mas-socjeta' intimata ghall-kiri ta' din il-proprjeta' 'for commercial purposes excluding catering', ghal perijodu ta' tlettax (13) il sena, bl-ewwel tnejn (2) ikunu di fermo, bil-kera ta' elf hames mija u hamsin euro (EUR 1,550) fix-xahar, VAT eskluz, pagabbli in avvanz kull tlett (3) xhur, li tizdied bi tnejn fil-mija (2%) kull sena. Mal-iffirmar, ir-rikorrenti thallsu s-somma ta' tlett elef u mitt euro (EUR 3,100) bhala depozitu, skont klawzola numru 4.3 tal-iskrittura (Dokument 'AB1').*
3. *Il-partijiet ftehmu wkoll illi d-data tal-bidu tal-kirja kellha tkun mill-mument tal-hrug tal-final and relative permits and licensing, definiti aktar tard fl-iskrittura (klawzola 9). Inghad illi 'The lessee shall be responsible for the acquistion and payment of all relative permits or licenses with respect to the operation of the Premises including the change of use and the intended use thereof. The Lessee hereby agrees and undertakes to file the relative appications and documentation for the change of use by not later than fourteen (14) days from the signing of this agreement... (klawzola 9.1 u 9.2). Il-partijiet qablu wkoll illi l-kirja kellha tkun soggetta ghall-kondizzjoni illi '....the relative and final*

Planning Authority permits are issued within (6) months from signing of this Agreement...' u illi 'in the event that the final and relative permits and/or licensing are not issued by the competent authorities, this agreement shall be considered to be immediately terminated.'

4. *Filfatt, is-socjeta' intimata ressqet proposta mal-Awtorita' tal-ippjanar (PA 11031/18), mhux ghal uzu kummercjali kwalsijasi (fl-iskrittura ta' lokazzjoni, l-uzu miftiehem kien 'for commercial purposes excluding catering'), izda specifikament bhala 4A clinic.*
5. *Gara izda li habta u sabta, fit-8 ta' Frar 2019, is-socjeta' intimata qabdet u u unilateralment u arbitrarjament cediet l-applikazzjoni taghha ghall-permess (Dokument AB2) u issa qeghda tippretendi illi tittermina l-iskrittura ta' kera. Qeghda tippretendi li ma thallasx kera u wkoll li tiehu lura d-depozitu imhallas (Dokument AB3).*
6. *Ir-rikorrenti ma humiex qed jaccettaw it-terminazzjoni arbitrarjament mitluba mis-socjeta' intimata, u dan ghal diversi ragunijiet fosthom illi:*
   - *Fl-ewwel lok, is-socjeta' intiamta ghazlet illi tirtira l-proposta mal-awtorita' tal-ippjanar qabel biss kien hemm decizjoni, b' dana ghalhekk illi ma kien hemm l-ebda garanzija illi l-procedura kienet se twassal ghar-rifjut. Tabilhaqq, l-ittra mibghuta mill-awtorita' tal-ippjanar il-25 ta' Jananr 2019 (li ntuzat mis-socjeta intimata biex tipprova tittermina l-lokazzjoni) (Dokument AB 4) hija parti mill-procedura komuni f' permessi ta' din ix-xorta, li setghet facilmet tigi sorvolata b' alterazzjonijiet zghar. Ma hemmx dubju ghalhekk illi s-socjeta intimata rtirat l-applikazzjoni bil-ghan li tohloq pretest falz u konvenjenti biex tittenta tabbanduna l-kirja ingustament, bi skopjijiet ulterjuri, b' agir in mala fede li jmur direttament oppost ghall-ispirtu tal-kuntratt skont il-ligi;*
   - *Fit-tieni lok, l-iskrittura tabbina l-permess mal-uzu prospettat, u cioe' skont l-istess skrittura, 'for commercial purposes excluding catering', sic et simpliciter. Hija l-umli fehma tal-esponenti illi permess kummercjali seta' jingieb, fic-cirkostanzi tal-proprjeta' kif inhi.*
   - *Fit-tielet lok, u b' rabta ma' dak li ntqal precedentement, minkejja illi l-partijiet ftehmu illi l-uzu se jkun 'for commercial purposes excluding catering' u t-talba ghall-permess kienet abbinata mal-istess uzu, kienu l-mittenti illi ghazlu illi jaghmlu talba specifika ghall-uzu bhala 4A Clinic, bla ma ntrabtu ma' dan fl-istess skrittura ta' lokazzjoni – di fatti, kieku l-kundizzjoni tal-permess kienet abbinata ma' uzu daqstant specifiku, ir-rikorrenti kienu jkunu f' qaghda illi jikkawtelaw ruhhom ahjar;*
   - *Apparti ragunijiet ohra, li se jemergu waqt is-smigh ta' dan ir-rikors.*

7. *Ma hemm l-ebda dubju allura illi s-socjeta' intimata mhux biss ma ghamlitx il-hila taghha biex tisskota l-kirja u ma agixxietx bhala bonus pater familias, izda sahansitra agixxiet flagrantament in mala fede bil-ghan illi tipprova tohrog mill-obbligi lokatizji taghha, u dan wara illi l-mittenti ghamel l-arrangamenti u spejjez kbar biex jakkomoda l-kirja moghtija lis-socjeta' intimata. Huwa maghruf illi hadd ma jista' jiehu vantagg mill-mala fede tieghu, stante illi l-ebda negozju guridiku ma ghandu imunita mill-principju 'fraus omnia corrumpit.'*

Ir-rikorrenti talbu li dan il-Bord :

1. *Jiddikjara illi ma hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja, u li b' hekk, il-kirja hija fis-seħħ, u jekk iħoss il-bżonn, iqis id-data tat-8 ta' Frar 2019, id-data taċ-ċessjoni tal-applikazzjoni tal-permess, jew data oħra, bħala d-data meta għandha titqies illi hija l-commencement date għall-finijiet tal-kirja;*
2. *Jawtorizza lir-rikorrenti iżommu d-depożitu fis-somma ta' tlett elef u mitt ewro (EUR 3,100);*
3. *Jillikwida s-somma dovuta għall-iskadenzi kollha tal-kera, li jimmaturaw pendente lite, skont l-iskrittura lokatizja, b' effett mid-data stabbilita skont l-ewwel talba u jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' kull skadenza;*
4. *Jiddikjara sew jekk jintlaqghu iz-zewg talbiet precedenti, inkella b' mod alternattiv ghalihom, illi s-socjeta' intimata hija responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti in konnessjoni mal-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, jillikwida d-danni subiti, u jordna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti id-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' intimata, u bl-imghaxijiet legali fuq l-ammonti kollha li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jikkundanna lis-socjeta' intimata, thallas kontra s-socjeta' intimata illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Clinica Medica Ltd ippreżentata fis-27 ta' Awwissu 2019, fejn ġie espost bir-rispett:

> *Illi preliminarjament, qed tigi ecceptia n-nullita' tar-rikors fl-ismijiet premessi stante li t-talbiet kif imposti mill-atturi mhumiex cari u jikkontradixxu lilhom infushom;*
>
> *Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' esponenti tichad bl-iktar mod kategoriku l-*

allegazzjonijiet vantati fil-kofnront taghha fl-intier taghhom bhala infndati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

Illi fit-tielet lok, kuntrarju ghal dak li qed jishqu l-atturi u kif ser jirrizulta fil-mori tal-proceduri odjerni, il-kirja giet itterminata peress illi l-permessi relattivi ma jistghux jinhargu ghal ragunijiet validi fil-ligi, fosthom illi:

'The proposed Class 4A clinic covers a total floorspace of 101m2 which exceeds the maximum allowable 75m2 within the designated as per Policy CG 07 of the Central Malta Local Plan. It therefore runs counter to the Urban Objective 3.5 of the Strategic Plan for environment and development.

Furthermore, the proposal is not accessible for all and therefore runs counter to Policy P11 Access for All of Development Control, Design Policy, Guidance and Standards, 2018 and Urban Objective 4.6 of the Strategic Plan for Environement and Development.'

Illi kif jidher, il-permessi relattivi ma setghu qatt jinhargu ghal ragunijiet li soluzzjoni ghalihom ma tezistix.

Illi fit-tielet lok, kif ser jirrizulta wkoll, l-atturi kienu ben konsapevoli tal-fatt illi l-proprjeta' qed tinkera sabiex tintuza bhala clinic;

Illi nonostante dak premess, il-proprjeta' ma tista' tintuza ghal ebda skop kumemrcjali stante l-fatt li l-permessi relattivi ma jistghux jinhargu ghal ragunijiet hawn fuq indikati;

Illi jirrizulta wkoll illi hemm diversi illegalijiet fil-bnija, liema binja ma gietx mibnija skont il-pjanti approvati u relattivi;

Illi fir-raba' u l-ahhar lok, kif anke ser jirrizulta f' dawn il-proceduri, is-socjeta' esponenti dejjem imxiet bi bona fide u ghamlet dak kollu li setghet, sahansitra nkorriet spejjez sostanzjali, sabiex taghmel dak rikjest minnha u jigi ezegwit il-kuntratt tal-kirja in kwisjtoni.

Ghaldaqstant, permezz tal-prezenti, is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett illi dan l-onorabbli bord joghgbu jichad it-talbiet tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' espoenti, bl-ispejjez kontar l-istess atturi l huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez.

Ra t-talba rikonvenzjonali tas-socjetà Clinica Medica Ltd fejn ġie espost bir-rispett:

1. *Illi din it-talba rikonvenzjonali qed issir in relazjzoni mal-proceduri migjuba mill-atturi rikonvenzjonati Anthony u Mary Grace Brincat, fejn qed jitolbu li l-kirja tibqa' fis-sehh, izommu d-depozitu fis-somma ta' tlett elef u mitt Ewro, jithallsu ghall-allegati skadenzi tal-kirja u jithallsu ghall-allegati danni subiti;*
2. *Illi permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 26 ta' Novembru 2019, is-socjeta' rikonvenjzonanta kriet il-proprjeta' bin-numru 6, Gridiana, Triq P.P Castagna, Birkirkara, minghand l-atturi rikonvenjonati ghal numru ta' kundizjzonijiet hekk kif stipulat fl-istess ftehim;*
3. *Illi mal-iffirmar tal-istess ftehim, is-socjeta' rikonvenzjonanta halset lill-atturi rikonvenjzonati s-somma ta' tlett elef u mitt Ewro (EUR 3,300) bhala depozitu;*
4. *Illi rrizulta pero' li l-permess ma setax jinhareg ghal ragunijiet indikati fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok CML1;*
5. *Illi s-socjeta' rikonvenzjonata infurmat lill-atturi rinkonvenjonati minnufih b' dan u ghal dawn ir-ragunijiet nfurmat lill-atturi rikonvenjonati li l-kirja qed tigi tterminata skont ilf-tehim u talbet sabiex tigi rifuza d-depozitu (ara Dok CML2).*
6. *Illi nonostante dak premess, l-atturi rikonvenzjonati baqghu inadempjenti u rrispondew billi nsistew li l-kirja ghadha fis-sehh (ara Dok CML3);*
7. *Illi nel frattemp minkejja li l-atturi rikonvenzjonati nsistew b' sahha li l-kirja ghadha fis-sehh, irrizulta illi l-atturi vjolentement hadu l-pussess lura tal-fond u prezentament hemm terzi illi qed jokkupaw il-fond minghajr l-approvazzjoni tas-socjeta' esponenti, pendenti l-proceduri li ntavolaw huma stess.*
8. *Illi ghal kuntrarju ta' dak iddikjarat mill-atturi rikonvenzjonati hija s-socjeta' rikonvenzjonanta li attwalment qed issofri pregudizzju bhala rizultat tal-azzjonijeit u l-agir tal-atturi rikonvenzjoanti;*
9. *Illi ghalhekk kellha ssir din ir-rikonvenzjoni;*
10. *Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tad-direttur tas-socjeta' rikonvenzjonanta.*

    Ghaldaqstant in vista tas-suespost, is-socjeta' rikonvenzjonanta titlob bir-rispett illi dina l-OnorabblI Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni jew provvediment necessarju jew opportun:

    1. *Tiddikjara li l-kirja giet itterminata ghal raguni gusta u valida fil-ligi*
    2. *Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jirrifondu lis-socjeta' rikonvenzjonanta d-depozitu ta' tlett elef u mitt Ewro (EUR 3,100) ai termini tal-ftehim datat 26 ta' Novembru 2018.*

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri, tal-mandat ta' sekwestru u cedola prezentati kontestwalment kontra l-atturi rikonvenzjonati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Anthony u Mary Grace Brincat għall-kontrotalba mressqa mis-socjetà initmata fejn intqal:

It-talba tal-initmati rikonvenjonanti ghandha tigi michuda, ghas-segwenti ragunijiet:

1. *Fl-ewwel lok, ma hemmx lok ghat-terminazzjoni tal-kirja;*
2. *Fit-tieni lok, b' rabta mat-talba tal-atturi rikonvenzjonati, ma hemmx lok ghat-terminazzjoni tal-kirja, u li b' hekk, il-kirja hija fis-sehh u d-depozitu huwa b' hekk parti integrali bil-patt formanti l-kirja, allura ma hemm l-ebda lok li jinghata lura;*
3. *Fit-tielet lok, mill-bqija, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*
   Bl-ispejjez kontra l-intimati rikonvenzjonati.

Ra li l-partijiet ma kellhomx provi xi jressqu dwar l-ewwel eċċezzjoni mqajjma mis-socjetà intimata għall-azzjoni magħmula mir-rikorrenti.

Sema' trattazzjoni.

Ra li din il-kawża ġiet differita għal sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa mis-socjetà intimata.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidra

Din is-sentenza sejra tingħata limitatament dwar l-ewwel eċċezzjoni mogħtija minn Clinica Medica Ltd fir-riposta ppreżentata fis-27 ta' Awwissu 2019, li taqra ; *Illi preliminarjament qed tigi eccepita n-nullita' tar-rikors fl-ismijiet premessi stante li t-talbiet kif imposti milla-tturi mhumiex cari u jikkontradixxu lilhom nfushom.*

Dwar din it-tip ta` eċċezzjoni mressqa, teżisti ġurisprudenza varja li tallaċċja tali eċċezzjoni ta` kontradittorjetà u konflitt bejn talbiet attriċi ma` eċċezzjoni ta` nullità, peress li f`każijiet **estremi**, tali konflitt u kontradittorjetà fit-talbiet, iwassal għan-nullità tal-azzjoni.

Il-Prim' Awla, fis-sentenza tagħha tal-25 ta` Frar 2016, fl-ismijiet **Theresa armla ta` Joseph Chetcuti et vs Maria Carmela, sive Lina Warrington et** qalet hekk:

> *"Illi fejn ikun hemm eccezzjonijiet ta` nullita` bhal dawk li gew sollevati fil-kawza odjerna, wiehed ghandu jezamina jekk verament dawn l-eccezzjonijiet fis-sustanza taghhom iwasslux ghan-nullita` o meno. Fil-fatt, l-emendi li saru fil-Kodici ta` Organizzazjoni u Procedura Civili bl-Att XXIV tas-sena 1995 kienu intizi, inter alia, proprju sabiex jigu evitati dawn it-tip ta` eccezzjonijiet. Tali eccezzjoni ta` nullita` ta` att gudizzjarju hija proponibbli biss jekk jikkonkorru r-rekwiziti stabbiliti fl-artikolu 789 tal-Kap 12 u l-Qorti tifhem li r-rikorrenti qed jinvoka l-Artikolu 789(1) (c).*
>
> *Fil-fatt l-artikolu 789(1) tal-Kap 12 jitkellem car dwar meta att gudizzjarju jista` jigi dikjarat null.*
> *(1) L-eccezzjoni ta` nullita` ta` l-atti gudizzjarji tista` tinghata jekk:*
> *(a) jekk in-nullita` hija dikjarata 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` nullita`, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titolb in-nullita`, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort` ohra hlief billi l-att jigi annullat;*
> *(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi.*
> *Izda dik l-eccezzjoni ta` nullita` kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c) u (d) ta` dan is-subartikolu ma tkunx tista` tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi.*
>
> *Tifsira tajba ta` din id-disposizzjoni, flimkien ma` l-isfond li fih il-legislatur wera li ried iqeghda, hija moghtija f`sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet* ***"Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino;"*** *(28.1.1998 – Kollez. Vol:LXXXII.ii.30)"*
>
> *L-eccezzjoni ta` nullita` ta` att, taht il-paragrafu (c) tas-subartikolu (1) ta` dan l-artikolu, ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullita`."*

Illi l-erba` (4) cirkostanzi msemmija f`dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eccezzjoni ta` nullita` ta` att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa` taht il-parametri ta` xi wahda minnhom.

Ir-rikorrenti ssottomettew li qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fil-parametri tas-subinciz (d) citat hawn fuq u ghalhekk japplika l-proviso ghall-artikolu 789(1).

Illi bil-proviso citat il-legislatur jaghmel referenza ghall-artikolu 175 tal-Kap 12.

L-artikolu 175 (1) tal-Kap 12 jaqra hekk:
"Il-Qorti tista`, f`kull waqt tal-kawza, qabel is-sentenza, wara talba ta` wahda mill-partijiet, wara li tisma` meta jehtieg il-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta` xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jizdied jew jitnehha l-isem ta` wahda mill-partijiet u jitqieghed iehor floku, jew billi jissewwa zball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalita` li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull zball iehor jew billi jiddahhlu hwejjeg ohra ta` fatt jew ta` dritt ukoll permezz ta` nota separata, sakemm sostituzzjoni jew tibdil bhal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq ilmertu tal-kawza."

*Hu pacifiku li din id-dispozizzjoni tal-ligi (anke kif kienet qabel l-emendi tal-1995 u tal-2005) inghatat fil-gurisprudenza interpretazzjoni wiesgha fis-sens li ma gietx adottata l-istrettezza li donnhom ifissru l-kliem tal-ligi. Hekk fis-sentenza "**Moore noe vs Falzon et**" P.A. 15 ta` Dicembru 1995) kien deciz li –`ghalhekk gie ritenut illi l-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir iccitazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b`mod li l-kawzali tista` tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista` tkun anki dedotta mid-domanda (Kollezz. XXIV.II.502, XXIX.I.431 u XXXII.I.228)". Ara wkoll **Mario Mizzi noe et vs Mario Grech noe et** PA – 3 ta` Ottubru 2003) fejn din il-gurisprudenza tinsab ukoll iccitata.*

Hekk ukoll inghad fis-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell fil-kawza **"Bonnici vs Zammit noe"** deciza fl-20 ta` Jannar 1986 fejn it-tifsira ta` l-Artikolu 156(1) kienet spjegata hekk-
"Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa ficcitazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parti ta` l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta` l-Artikolu 155(1) (illum 156(1) talKap 12) u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti, biex citazzjoni tigi mwaqqfa irid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b`mod li l-

konvneut ikun jista` jigi ppregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha u mhux spezzettata. "

*Fil-kaz "**Capua Palace Ltd. Vs Arcidiacono Boris**" deciza fil-31 ta` Jannar 2003, gie ritenut li:*
"Fejn hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b`cirkospezzjoni eccezzjoni ta` nullita` ta` att gudizzjarju. Biex att ta` citazzjoni jghaddi mill-prova talvalidita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b`mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta` min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta` hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur";

"Hu necessarju li jkun jirrizulta rapport ta` konnessjoni ragjonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjubin bhala l-kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut". Hekk kif gie ritenut fil-kaz ("**K.B.Real Estate Ltd. vs Silvio Felice"**), P.A deciz fit-13 ta` Marzu 2003:
".....fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b`cirkospezzjoni eccezzjoni ta` nullita` ta` att gudizzjarju. Biex att ta` citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun mfassla b`mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta` min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta` hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur.....".

F`dan l-istess kaz, kompla jinghad hekk:
......"jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura lprocedura tkun tista` tigi salvata basta dan ma jaffetwax issutanza tal-azzjoni jew l-eccezzjonijiet......."

*U fil-kaz (**"Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et"** – P.A. – 24 ta` Settembru 2001) intqal:*
"Biex att ta` citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b`mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta` min harrikha."

*"Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu misluta mit-termini talatt li bih ikunu nbdew il-proceduri. B`dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura l-procedura tkun tista` tigi salvata basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezzjonijiet." (Ara wkoll **"Falzon vs Spiteri et"** P.A. deciza fl-24 ta` Gunju 1961 (Kollez. Vol: XLVIII.ii).*

*Illi kif gie dikjarat mill-Qorti tal-Kummerc fil-kaz (**Joseph Cachia nomine vs Paul Zammit et nomine"** deciz fl-14 ta` Dicembru 1989:*
"Illi biex citazzjoni tkun nulla, skont l-artikolu 789 tal-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili, in-nullita` trid tkun iddikjarata mil-ligi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tal-provi mehtiega mil-ligi, nuqqas ta` xi partikolarita` essenzjali mehtiega mil-ligi spressament."

Hekk f`dan l-istess kaz, inghad li "jekk ikun hemm talbiet irrikonciljabbli, perezempju talba ghal azzjoni ta` spoll abbinata fl-istess kaz ma azzjoni rei vindicatoria, fejn hu ben saput li fl-azzjoni ta` spoll huma inamissibli provi fil-petitorju, hemm sitwazzjoni ta` talbiet irrikonciljabbli."

*Il-kwistjoni sollevata mill-atturi fil-kaz in ezami tikkoncerna t-talbiet kunfliggjenti u rrikonciljabbli fit-talba rikonvenzjonali. ....Illi fit-tema ta` talbiet diversi gie ritenut li mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-24 ta` April 1998 fl-ismijiet "**Frendo Randon noe vs Salomone:***
"… meta ċitazzjoni jkun fiha kawżali alternattivi u mhux ċert liema waħda minnhom hija l-kawżali li sejra tifforma l-bażi ta` l-azzjoni odjerna dan iġib sitwazzjoni fejn konvenut lanqas ma jkun jista` jammetti t-talba għax ma jkunx jista` jagħżel il-kawżali li jidhirlu hu. Lanqas mhu l-kompitu talQorti li tagħżel liema hija l-azzjoni li kellu jittenta l-attur. Dan juri ċar li l-kawża kif ġiet intavolata hija insostenibbli billi ab initio la setgħet tipproċedi u lanqas setgħet tiġi ammessa. It-talbiet ukoll jikkonfondu azzjoni ma` oħra. Bħal li kieku dawn iwasslu għal rimedju wieħed meta dan hux hekk għaliex it-tnejn huma distinti waħda mill-oħra. Isegwi għalhekk li mhux leċitu li tgħaqqad azzjoni ma` oħra ... Meta l-pożizzjoni hija tali jirriżulta kjarament illi l-proċedura tal-attur kienet waħda irrita u nulla."

Illi fil-kaz in ezami, mill-mod kif inhi redatta l-Kontro-Talba, jidher li t-talbiet kif proposti huma konfliggenti u, sahansitra, jista` anke jigi ritenut li talba bbazata fuq obbligazzjoni fiducjarja jew constructive notice tinnewtralizza t-talba ibbazata fuq l-preskrizzjoni akkwizittiva. Inoltre dan hu in vjolazzjoni tal-principju kardinali electam una via non datum recursus ad alter am ghaliex huwa bbazat fuq zewg azzjonijiet separati u distinti minn xulxin li qed jigu proposti f` kawza wahda u cioe` kawza ibbazata fuq preskrizzjoni akkwizittiva u kawza ibbazata fuq jeddijiet naxxenti minn relazzjoni fiducjarja.

Illi bhala principju hu maghruf li domandi jistghu jigu kumulati biex jigu evitati gudizzji izjed milli hemm bzonn, pero` dejjem kompatibbilment mal-ezigenzi tal-kaz u meta dana lkumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti ghaliex ikun hemm diga l-konnessjoni bejn ir-rapporti intercedenti bejn

ilpartijiet. Dawn iz-zewg azzjonijiet, minnkejja dak suggerit fit-trattazzjoni, jinvolvu ezami u provi distinti ghalkemm irrizultat pretiz, t-titlu tal-proprjeta` ikkontestata, hija wahda.

*Illi izda din il-Qorti hija wkoll konxja tal-linja traccjata fil-gurisprudenza taghna fejn ir-rigorozita formali giet temperata tul is-snin sabiex "issir gustizzja sostanzjali filmertu tal-kaz". (**"Michael Attard nomine vs Raymond Galea** - Q.A. - deciza fit-12 ta` Mejju 1998) u "kif gie ritenut minn dawn il-Qrati, ir-rigorozita procedurali u l-formalizmu esagerat rarament huma ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk ma ghandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawza."(**"Aquilina vs Cassar"** – Vol.LXXVI.iv.666). (Ara wkoll **"James Demanuele vs Elena Maria Felice"** P.A. deciza fit-30 ta` April 2002 u l-gurisprudenza hemm traccjata).*

Illi ma tistax tiskarta l-fatt li d-difensur tal-intimat ghamel kjarifika fit-trattazzjoni li ttaffi inkompatibbilita` taz-zewg binarji li fuqhom sejjes il-kontro-talba tal-intimati. Din l-ispjegazzjoni hija krucjali ghall-apprezzament li qed taghmel din il-Qorti tal-eccezzjoni sollevata. Fid-dawl ta` din il-kjarifika din il-Qorti, b`accenn lejn il-htiega ta` gustizzja sostantiva, hija disposta li tikkonsidra "…li l-ilment tal-imharrkin ma jaqax fil-parametri ta` nuqqas procedurali, imma wiehed sostantiv. Dan jinghad ghaliex il-kontestazzjoni dwar il-kontradittorjeta` tat-talbiet ma tintrabatx mas-sura tal-att gudizzjarju….."

Fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Novembru 2015, fl-ismijiet **Paul Bonello et kontra Ramel u Zrar Limited et** , il-Prim' Awla spjegat:

"Dwar in-nullita` tac-citazzjoni, hemm gurisprudenza kopjuza.

*Fis-sentenza li tat fil-21 ta` Marzu 1988 fil-kawza "**Francis Xavier sive Mose` Aquilina vs Carmela sive` Lina Aquilina",** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*
" … illi l-allegata nullita` tac-citazzjoni qed tigi invokata fit-termini ta` lartikolu 789(1) tal-Kap 12 li inter alia jipprovdi li l-eccezzjoni ta` nullita` ta` l-atti gudizzjarji tista` tinghata 1) jekk in-nullita` hija ddikjarata mil-ligi espressament 2) jekk l-att ikun mahrug minn Qorti nkompetenti ; 3) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi wkoll jekk mhux taht piena ta` nullita` u dan biss f`kaz ta` pregudizzju ; 4) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali mehtiega mil-ligi espressament …

*kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta` April 1978 in re `**Teresa Vella vs Salvatore Conti**` (App. Kumm.) biex tigi ddikjarata nulla*

citazzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta` evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut ;

Din il-Qorti inoltre tul is-snin f`diversi sentenzi taghha applikat dan il-principju b`mod li fejn jew ikun jonqos il-pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut jew in-nuqqas fic-citazzjoni kienet taghmel tajjeb xi haga ohra ghalih, ma annullatx ic-citazzjoni (ara ***`Savona vs Asphar`*** *deciza minn din il-qorti fit-23 ta` April 1945 u dik riportata fil-Vol XXXIV tal-Kollezzjoni a fol 313 ta` l-Ewwel Parti).*

Minbarra minn hekk gie diversi drab deciz u llum hu ormai pacifiku li nonostante l-fatt li citazzjoni jkollha xi haga mhux cara bizzejjed go fiha li pero` hi ccarata fid-dikjarazzjoni ta` l-attur dan hu bizzejjed biex isalva c-citazzjoni (ara ***`Bonello vs Azzopardi`****, Vol XXXIX.II.556* ***`Gerada vs Cassar`****, XXXIV.II.501 ;* ***`Muscat vs Borg et`****, XXXIX.II.575 u* ***Demarco vs Fiteni*** *XLI.II.1035)."*

Din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fil-kawza deciza fit-30 ta` Jannar 2001 fl-ismijiet ***"Manuel Schembri vs France Cutajar"*** *spjegat li :-*
"Illi certament li huwa principju stabilit illi it-tifsir car u sewwa taloggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kap 12 ghandhom jirrizultaw mill-istess att tac-citazzjoni innifsu u mhux minn `xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni` (****"Raymond Bezzina vs Anthony Galea" -*** *A. C. 30 ta` Marzu 1998) ...

Illi gie ritenut illi sabiex azzjoni tigi dikjarata rritwali ghandu jigi determinat li hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk iccitazzjoni tkunx defugenti jew zbaljata b`mod li l-konvenut ikun jista` jigi pregudikat fid-difiza tieghu, u ghal dan l-ezami iccitazzjoni attrici ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha" (****`Carmelo Bonnici vs Eucharist Zammit noe`*** *- A.C. 20 ta` Jannar 1986).

*Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fid-dawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi `il-formalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh` (****`Charles Fino vs Alfred Fabri noe` -*** *A.C. 28 ta` Frar 1997 ;* ***`Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et`*** *- P.A. (R.C.P.) 28 ta` Ottubru 1998 ;* ***`Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar`*** *- A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fissentenza ***`Michael Attard nomine vs Raymond Galea`*** *(A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-principji ghall-kaz de quo, l-attur m`ghandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din lazzjoni sar kollox neboluz jekk l-azzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni.*

Illi tali konfuzjoni ma ghandhiex issir ghaliex dan ma huwiex tollerat skond l-artikolu 156 (1) tal-Kap 12, billi dan la jkun gust mal-kontro-parti li trid tkun f`qaghda li tiddefendi ruhha, u di piu` tpoggi lillgudikant f`sitwazzjoni ta` ncertezza dwar l-indoli veru tal-procedura li jrid jiddeciedi dwara. Dan huwa konfermat bis-sentenza ***`Joseph Tabone vs Joseph Flavia`*** *(A.C. 7 ta` Marzu 1958 - XLII.i.86) fejn inghad li huwa dejjem necessarju li ic-citazzjoni ghandu jkollha tifsira cara tal-oggett u r-raguni tat-talba u "dan huwa dejjem necessarju biex il-konvenut ikun jaf minnufih u b`certezza dak li ghandu jiddefendi ruhhu minnu …".*

*Illi pero` kontra dan kollu xorta wahda jipprevali l-principju li l-atti kemm jista` jkun ghandhom jigu salvati entro id-dettami tal-ligi peress li rrigorozitajiet procedurali ma humiex ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk m`ghandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawza u dan iktar u iktar meta illum fl-att tac-citazzjoni hemm dejjem il-formola ritwali – `premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija lprovedimenti opportuni` - proprju sabiex jaghmlu tajjeb ghal kwalunkwe` esigenza ta` forma li tkun necessarja biex l-att ikun komplit b`kull talba ghal kwalunkwe dikjarazzjoni". (****`Mary Cosaitis vs Mario Muscat` -*** *A.K. 27 ta` Novembru 1990).*

Madanakollu, huwa sottomess li minkejja li huwa minnu li eccezzjoni ta` nullita` ghandha tigi nterpretata ristrettivament, dan ma jfissirx li ma hemmx cirkustanzi fejn citazzjoni tista` tigi dikjarata nulla. Fejn jidher car li c-citazzjoni hija kuntradittorja, in-nullita` ghandha tigi dikjarata minghajr ezitazzjoni. Dan gie ritenut minn gurisdizzjoni kostanti. Per ezempju, il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tat-28 ta` April 1978 fl-ismijiet ***`Teresa Vella vs Salvatore Conti`*** *irriteniet li biex citazzjoni tigi ddikjarata nulla u jitwaqqaf il-kors taghha, jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet validi, bhal per ezempju nuqqasijiet evidenti ta` pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut.*

L-istess ntqal fid-decizjoni moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Frar 1997 fl-ismijiet ***`Alfred u Mary konjugi Vella vs Agostino Camilleri`*** *: "In-nullita` ta` l-atti gudizzjali hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att, ma*

jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali. Ghalhekk att ta` citazzjoni ghandu jkun imwaqqa` u annullat biss ghal ragunijiet gravi."

Decizjoni rilevanti ghall-kawza tal-lum hija s-sentenza li tat il-Qorti tal-Kummerc fid-9 ta` Jannar 1995 fil-kawza **<u>"Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe</u>**". Bhal ma gara fil-kaz tal-lum, il-konvenut f`dik il-kawza eccepixxa nnullita` tac-citazzjoni fuq il-premessa illi t-talbiet u l-premessi kienu konfuzi u konfliggenti. L-eccezzjoni saret abbazi tal-fatt li fl-ewwel tliet domandi, latturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali ghat-trasferiment ta` l-art in kwistjoni, mentri fl-ahhar tlett talbiet intlabet dikjarazzjoni ta` responsabilta`, likwidazzjoni ta` danni, u kundanna ghall-hlas ta` danni minhabba inadempjenza da parti tal-konvenut li joqghod ghall-obbligi assunti skond il-konvenju. Il-konvenut wiegeb illi kif impostati d-domandi attrici ma setghux iregu flimkien billi d-domandi kienu konfliggenti u joholqu konfuzjoni legali; kwindi kienu proceduralment insostenibbli.

Il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tan-nullita` u qalet hekk :-
" … L-atturi ma setghux u ma jistghux jippromuovu z-zewg talbiet u zzewg azzjonjiet f` daqqa wahda, ghaliex, kif imposti minnhom, azzjoni wahda teskludi lill-ohra. L-atturi kellhom jaghzlu. Jekk il-kuntratt ghadu fattibbli allura messhom ghall-ewwel qaghdu fuq l-ewwel talbiet u jekk mhuwiex setghu jaghzlu l-azzjoni tad-danni.

*Illi kif gie anke ritenut f` sentenzi ta` dawn il-Qrati jekk ara d-decizjoni **<u>`Emanuel Scicluna vs Av. Dr. S Camilleri noe`</u>** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Jannar 1959 (Vol XLIII-I-55) l-attur li jaghzel wahda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati, necessarjament irrinunzja ghall-ohrajn, u mhux permess li min ikun irrinunzja ghall-azzjonijiet tieghu li jerga` lura fuq il-passi tieghu stess."*

Tal-istess portata, kienet id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla fis- 26 ta` Novembru 2015, fl-ismijiet **<u>Nicholas sive Colin Mercieca et vs Grace Vella</u>** fejn intqal:

"Illi l-azzjoni hija improponibbli peress li r-rikors sar in vjolazzjoni tal-principju electam una via non datum recursus ad alteram ghaliex hu bbazat fuq zewg azzjonijiet separati u distinti, u cjoe` kawza ai termini tal-Artikolu 626(1) u wkoll ai termini tal-Artikolu 627 tal-Kap 16. Izda l-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti b`din l-eccezzjoni hija jekk dan jirrisulta u, f`kaz affermattiv, jekk dan ghandux iwassal ghan-nullita` ta` l-azzjoni odjerna.

*Illi fejn ikun hemm eccezzjonijiet ta` nullita` bhal dawk li gew sollevati fil-kawza odjerna, wiehed ghandu jezamina jekk verament dawn l-eccezzjonijiet fis-sustanza taghhom iwasslux ghan-nullita` o meno….. Illi apparti li llum jigu accettati diversi tipi ta` korrezzjonijiet fl-atti, huwa fatt ben risaput illi l-att promotorju preferibbilment ghandu jissalva u m`ghandux jitwaqqa` hlief ghal ragunijiet gravi. …..Il-prassi segwita mill-Qrati Taghna, anke a bazi ta` l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluz l-Artikolu 175 tal-Kap 12 hija li `formalizmu esagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta` diversi forom li jnutruh." ("**Fino vs Fabri noe**" – Qorti talAppell – 28 ta` Frar 1997) u konsegwentement l-atti ghandhom jigu salvati anziche annullati jew dikjarati nulli. ("**Ellul vs Coleiro**"- Qorti tal-Appell – 24 ta` Jannar 1994).*

*Fil-kaz "**The Margarine Import Company Ltd. Vs Kontrollur tad-Dwana"**, P.A. deciza fit-3 ta` Ottubru 2003, inghad, li skont l-insenjament tal-Laurent (Principii di diritto Civile, Vol.1 par 43) "in nullita: e` un mezzo estremo cui il legislatore non ricorra che in caso di necessita`."*

Deċizjoni oħra relevanti, hija dik mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta` Frar 2015, fl-ismijiet **Christopher Puglisevich et vs David Gauci et,** fejn il-konvenut David Gauci, issolleva l-eċċezzjoni ta` nullità tar-rikors ġuramentat ai termini tal-Artikolu 789(1)(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta, in vista tal-ksur tal-prinċipju kardinali `electam una via non datum recursus ad alteram`:

"Din il-Qorti tghaddi biex tezamina l-eccezzjoni tan-nullita` ai termini tal-Artikolu 789 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta. Dan l-Artikolu jippreciza erba` (4) cirkostanzi li jimportaw il-piena harxa tan-nullita`. Il-Qorti taghraf illi l-erba` (4) istanzi huma tassattivi, u dana fis-sens illi biex dik l-eccezzjoni ta` nullita` ta` att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa` taht il-parametri ta` xi wahda mill-imsemmija cirkostanzi.

Illi l-konvenut Gauci, qanqal l-eccezzjoni ta` nullita` ukoll in vista tal-fatt illi l-atturi ressqu f`kawza wahda zewg (2) azzjonijiet ta` natura guridika ghal kollox diversa wahda mill-ohra: u cioe` azzjoni in linea ta` danni fil-konfront tal-konvenuti Micallef; u azzjoni ghal rifuzjoni fil-konfront tal-konvenut Gauci.

*Il-Qorti taghmel referenza ghal insenjament moghti fis-sentenza **Angelo u Anna konjugi Fenech vs Pawlu u Rita konjugi Grech**, deciza fl-24 ta` Settembru 2001, per Onorabbli Imhallef Joseph R. Micallef, fejn gew elenkati l-elementi li ghandhom jissussistu fir-rikors guramentat, hekk*

skond l-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta, liema elementi, jekk in ezistenza, inaqqsu l-possibilita` illi jippregudikaw il-validita` ta` l-istess, f`kawza fejn jitressqu zewg azzjonijiet separati, dik il-Qorti irriteniet :
"Illi issa xieraq li wiehed jara jekk tinholoqx nullita` fejn zewg talbiet guridikament distinti jitressqu f`kawza wahda u sa liema limitu jista` jsir dan bla ma jkun qieghed jinkiser dak li tipprovdi l-ligi fl-artikolu 156(1)(a) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili. Mill-kliem innifsu tal-imsemmi artikolu, johrog illi (i) l-attur ghandu jidentifika l-oggett tal-kawza billi jiddikjara r-raguni ghala jkun qieghed jitlob dak l-oggett; (ii) dak l-oggett u dik ir-raguni jridu kunu mfissrin car u sewwa; (iii) t-talba jew it-talbiet ikunu marbutin mar-raguni(jiet) kif premessi fl-att tac-citazzjoni; u (iv) li dawn l-elementi ghandhom jirrizultaw mill-att gudizzjarju nnifsu u mhux minn xi kjarifika li tista` ssir dwarhom waqt is-smigh tal-kawza."

*Din il-Qorti b`referenza ukoll ghall-import tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta, taghmel accenn ghal dak ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited**, deciza fit-13 ta` Marzu 2003, mill-per Onorabbli Imhallef Joseph R. Micallef:*
"Illi l-ligi, tippreskrivi, fost l-ohrajn, li c-citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba. Dan ifisser ukoll li lpremessi ghat-talbiet ghandhom iwasslu lil min qieghed jaqra l-att biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma` dan ir-rekwizit, hemm il-principju li l-parti mharrka trid tinghata l-fakolta` li tkun tista` tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta` min iharrikha."

*Dan in-nuqqas irid ikun wiehed ta` certu gravita`. Infatti fis-sentenza fuq citata **Angelo u Anna konjugi Fenech vs Pawlu u Rita konjugi Grech,** b`referenza ghan-nexus bejn il-premessi u t-talbiet tar-rikors guramentat, gie ritenut:*
*"Illi ghalhekk, citazzjoni m`ghandhiex tigi mwaqqgha ghajr ghal ragunijiet gravi. Madanakollu, biex citazzjoni jista` jinghad li ghandha kawzali cara bizzejjed jehtieg li jirrisulta rapport ta` rabta ragonevoli bejn il-premessi u t-talba nnifisha mmirata lejn il-persuna mharrka. Jekk in-nuqqas ta` kjarezza jkun ta` ghamla u kwalita` tali li jcahhad b`mod serju lill-imharrek mid-difiza tieghu, ic-citazzjoni ghandha tigi mwaqqgha." Vide ukoll **E. Scicluna vs M. Xuereb et** (Kollez. Vol: LI.i.299)*

*…..Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament moghti fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Rene Frendo Randon noe vs Albert Walter Salomone noe et**, deciza fl-24 ta` April 1998, mill-Qorti ta` l-Appell :*

"...m`hemm ebda dubbju li fl-att tac-citazzjoni, indipendentement mill-mertu propju in kawza, jidher evidenti li kemm fil-kawzali kif ukoll fid-domandi l-attur appellant hallat zewg azzjonijiet ma` xulxin meta dan proceduralment ma setax jaghmlu. Mhuwiex eskluz li blinkluzjoni ta` numru ta` kawzali u premessi fl-att tac-citazzjoni, ankorke` dawn jistghu jwasslu ghal aktar minn azzjoni wahda, b`dan il-att ma jwassalx bilfors ghan-nullita` tac-citazzjoni. Imma meta tali ambivalenza timmanifesta ruhha ukoll fit-talbiet, allura l-kaz huwa diferenti sew."

L- Qorti ta` l-Appell, kompliet tghid:
"Fil-fatt, fil-kaz in ezami hemm izjed minn hekk ghaliex it-talbiet ukoll jikkonfondu azzjoni ma` ohra bhallikieku dawn iwasslu ghal rimedju wiehed, meta dan mhux hekk ghaliex it-tnejn huma distinti lwahda mill-ohra".....''Isegwi ghalhekk li mhux lecitu li tghaqqad jew tikkonfondi azzjoni ma` ohra"..."Meta l-posizzjoni hija tali, jirrizulta kjarament li l-procedura ta` l-attur kienet wahda, rrita u nulla." Vide ukoll fl-ismijiet* ***<u>HSBC Bank Malta p.l.c. vs Rita Caligari u Emanuel Degiorgio,</u>*** *deciza fit-13 ta` Frar 2012.

Il-Qorti rat u ezaminat il-konkluzjonjiet tal-Perit Legali dwar in-nullita` ta` citazzjoni odjerna u n-nota ta` sottomissjonijiet tal-attur tat-2 t`Awwissu 2013 u taghraf illi c-citazzjoni odjerna, minkejja n-nuqqasijiet taghha, hija mfassla b`mod li l-persuna mharrka cioe` l-intimati jifhmu l-import ta` tali talba u li jkunu f`qadgha li jiddefendu ruhhom u dana ai termini talgurisprudenza citata ***<u>Lay Lay Company Limited vs Saliba Derek Paul et</u>*** *deciza fl-1 ta` Frar 2010;* ***<u>Bella Hili vs Michael Fenech et</u>*** *deciza fit-13 ta` Frar 2006;* ***<u>Carmelo Bonnici vs Eucharist Zammit noe</u>*** *deciza fil-20 ta` Jannar 1986; u* ***<u>Joseph Colerio vs Dr. Joseph Ellul</u>*** *deciza fl-14 ta` Frar 1967."*

Ikkunsidra:

Is-socjetà intimata qed issostni li t-talbiet tal-atturi mhumiex ċari u jikkontradixxu lilhom infushom. Dan il-Bord ma jarax li dan huwa l-każ. It-talbiet huma ferm ċari u jispjegaw b'mod ċar dak li qed jintalab mir-rikorrenti. Permezz tal-ewwel talba, qed issir talba li l-Bord jiddikjara li m'hemmx lok għat-terminazzjoni tal-kirja, u sabiex jekk iħoss il-bzonn, jiffissa d-data meta għandha titqies il-*commencement date* għall-finijiet tal-kirja. Fit-tieni talba, qed jintalab li r-ikorrenti jżommu d-depożitu, liema depożitu, ai termini tal-iskrittura, kellu biss jiġi rifuż lura mat-terminazzjoni tal-kirja, u f'każ li jiġu sodisfatti ċertu kundizzjonijiet mniżżla fi klawsola 4.3 tal-ftehim tal-lokazzjoni raġġunt bejn il-partijiet. B' din it-tieni talba, għalhekk, l-istess rikorrenti qed jitolbu li jibqgħu jżommu d-depożitu, peress li skont l-ewwel talba tagħhom, qed jitolbu li jiġi ddikjarat li l-kirja għadha għaddejja.

Permezz tat-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu likwidazzjoni tas-somma dovuta għall-iskadenzi kollha tal-kera li jimmaturaw *pendente lite*. Din it-talba qiegħda wkoll issir in linea mat-talba preċedenti, li l-kirja għadha valida u għaddejja. Finalment, permezz tar-raba' talba, qed jintalab li (kemm jekk jintlaqgħu t-talbiet preċedenti, jew kemm jekk b'mod alternattiv), l-intimata tiġi miżmuma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti in konnessjoni mal-proprjeta, mertu tal-kawża, u tiġi kkundannata tħallas tali danni likwidati minn dan il-Bord. Tali talba hija waħda ċara, u ma tikkontradixxix l-ebda waħda mit-talbiet preċedenti magħmula. Fit-trattazzjoni, id-difensur tar-rikorrenti spjega wkoll li l-bażi ta' tali raba' talba, hija l-Artikolu 1069(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan il-Bord, assolutament, ma jarax li jeżistu l-estremi għal dikjarazzjoni ta` nullità tar-rikors promotur. Fl-ewwel lok, jiġi sottolinjat għal darb` oħra, li tali dikjarazzjoni ta` nullità, hija sanzjoni estrema u radikali, kif sottolinjat fil-ġurisprudenza fuq kwotata. Fit-tieni lok, jiġi rilevat li t-talbiet tar-rikorrenti, ilkoll joqgħodu flimkien, u bl-ebda mod ma jikkontradixxu lil xulxin.

L-intimata qed isostni li hemm bżonn li t-talbiet jiġu ċċarati peress li min-naħa qed jiġi argumentat li l-kirja għadha fis-seħħ, mentri fl-istess nifs, qed jitolbu li jitħallas l-bqija tal-kirja, minkejja li r-rikorrenti ħadu l-pussess tal-fond mikri vjolentement, u anke allegatament awtorizzaw terzi persuni jużaw tali fond. Dan kollu tqajjem waqt it-trattazzjoni mingħajr ma tressqu l-ebda provi f'dan ir-rigward. Il-Bord jiċċara li f'dan l-istadju, il-Bord intalab li jiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa, dwar liema ma tressqux provi mill-ebda parti. Huwa fuq l-atti li għandu quddiemu dan il-Bord, li għandu jiddeċiedi tali eċċezzjoni, liema eċċezzjoni, kif già ġie spjegat, hija waħda nfondata, u sejra tiġi miċħuda minn dan il-Bord.

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet fuq esposti, dan il-Bord qed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni mressqa minn Clinica Medica Ltd fir-risposta tagħha ppreżentata fis-27 ta' Awwissu 2019, bl-ispejjeż kollha relattivi għal din l-eċċezzjoni, u għal din is-sentenza in parte, kontra l-istess Clinica Medica Ltd.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur