BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Hadrian Cassar Torreggiani

vs

Maria Dolores sive Doris Grasso

Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Rikors Nru 33/2020

Illum, 28 ta' Settembru, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Hadrian Cassar Torreggiani ippreżentat fl-14 ta' Frar 2020, fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 8, The Orchid, Flat 4, Triq it-Tamal gia Triq il-Palma, San Giljan, illi huwa akkwista b'kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Novembru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkata bhala Dokument A fejn r-rikorrenti gie assenjat ir-raba porzjon.*
2. *Illi din il-proprjeta' antecedentement kienet ta' Cassar Estates Limited li kienet kriet il-fond imsemmi lill-mejjet zewg l-intimata Maria Dolores Grasso ossia Albert Grasso u dan bi skrittura tad-29 ta' Settembru, 1976, li kopja tagħhha qed tiĝi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B.*
3. *Illi dan il-fond dekontrollat ġie mikri ghal tmien snin mill-1 ta' Jannar 1977 sal-31 ta' Dicembru 1984, bil-kera ta' LM20 ekwivalenti għal €46.58c pagabbli kull xahar bil-quddiem.*

4. *Illi gja la darba l-ftehim kien intlaħaq u ġie ffirmat fid-29 ta' Settembru, 1977, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u cioe' fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali ta' l-attur u ta' l-ante kawża tagħhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l intimati Grasso.*
5. *Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gja la darba l fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Grasso, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*
6. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati Grasso, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jghixu fil fond b'awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill Awtoritajiet Governattivi.*
7. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawża tiegħu, gew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal periodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fid-29 ta' Settembru, 1976.*
8. *Illi dan il-fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument C hawn anness gie mikri bil-kera ta' LM20 ekwivalenti għal €46.58c pagabbli kull xahar bil-quddiem.*
9. *Illi konsegwentement bl-Att XXII ta' l-1979, minkejja li l-fond 8, The Orchid, Flat 4, Triq it-Tamal gia Trig il-Palma, San Giljan, kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument C hawn anness, il-fond ma setghax jigi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimata Grasso flimkien mal-mejjet zewgha ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil perijodu ta' rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta għax huma cittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex ihallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni ossia LM33.40c pagabbli kull xahar bil-quddiem globalment ammontanti ghal LM400.80c fis-sena ekwivalenti ghal-€933.61c fis-sena u dan kif jirrizulta wkoll minn ittra mibghuta lill-Raymond Cassar Torregiani li fiz-zmien kien ir rapprezentant tas-socjeta Cassar Estates Limited datata 10 ta' Dicembru 1984 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D.*
10. *1lli b'ittra ohra datata 4 ta' Jannar 2000 mibghuta lir-rikorrenti li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E, l-intimati infurmaw lir-rikorrenti illi kienu ser jibdew ihallsu l-kera b'awment mill-1 ta' Jannar 2000 skond ir-rata tal-inflazzjoni ammontanti ghal-LM542 fis-sena ekwivalenti ghal-€1,262.52c fis-sena.*
11. *llli sussegwentement fl-1 ta' Jannar 2015 il-kera regghet gholiet ghal €1,685.40c fis-sena fejn fl-2018 kellha terga toghla skond ir-rata tal inflazzjoni u dan ai termini tal-Att X tal-2009.*

12. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, gialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimata Grasso u l-mejjet zewgha, kienet tigi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*
13. *Illi bid-dħul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew mogħtija lilhom id-dritt li jibqghu jgħixu fil-fond basta li jkunu cittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill Awtoritajiet Governattivi.*
14. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' użu tal proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal periodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fid-29 ta' Settembru 1976.*
15. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-antekawża tiegħu gew mċahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti tad-29 ta' Settembru 1976, Dokument C hawn anness u l-Ligijiet vigenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l gheluq tal-periodu lokatizju ossia fil-31 ta' Dicembru 1984.*
16. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, I-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wiehed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*
17. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors li qed jigi prezentat kontestwalment quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tieghu fejn taw lill-intimata Grasso d-dritt li tibqa' tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 5 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu u li l-Avukat Generali ghandu jhallas id-danni minhabba din il-legislazzjoni li ma zammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sid.*
18. *Illi nel frattemp, izda strettament minghajr pregudizzju ghall-proceduri fuq referiti li ser jinfethu quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandu dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu*

stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett fil-konfront tieghu.

19. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it test tal-mezzi tal-inkwilina Grasso skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal inkwilina Grasso bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Grasso fil-31 ta' Dicembru 2019.*
20. *Illi jekk l-inkwilina intimata Grasso ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina Grasso zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux.

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Maria Dolores sive Doris Grasso hija l inkwilina tal-fond 8, The Orchid, Flat 4, Triq it-Tamal Triq il-Palma, San Giljan ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament mikri lilha skond skrittura tad-29 ta' Settembru 1976 "Dokument B", bil-kera ta' LM20 ekwivalenti għal €46.58c pagabbli kull xahar bil-quddiem.*
ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Grasso li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Grasso bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Grasso fil-31 ta' Dicembru 2019.*
iii. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 8, The Orchid, Flat 4, Trig it-Tamal gia Triq il Palma, San Giljan, b'effett mill-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Grasso permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tigi ordnata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li mezzi hija tigi thallas kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu i li jammonta ghad-doppju*

tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond - Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 metal-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

iv. *Jordna, fkaz illi l-intimata Grasso ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Grasso mill-fond 8, The Orchid, Flat 4, Triq it-Tamal gia Triq il-Palma, San Giljan fi zmien hames snin millum.*

Ra r-risposta ta' Maria Dolores sive Doris Grasso ippreżentata fit-22 ta' Mejju 2020, fejn ġie espost bir-rispett:

1. *Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-azzjoni odjerna hija nulla u irrita u fi kwalunkwe kaz it-talbiet hemmhekk kontenuti ma jistghux jintlaqghu in kwantu kif jirrizulta kjarament mir-rikors promotur tali talbiet huma bazati esklussivament fuq l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu jipprovdi testwalment li huwa applikabbli biss: "Meta persuna tkun ged tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel 1-1 ta' Gunju 1995". Huwa car li fl istess rikors promotur ma ssir ebda referenza ghall-fatt li l-esponenti hija persuna li qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jewsubenfitewsi li jkun beda qabel 1-1 ta' Gunju 1995 u kwindi P Dan l-istadju l-art 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax jigi ritenut applikabbli ghaliha. Jekk min-naha l-ohra il-kirja odjerna hija fil-fatt naxxenti minn enfitewsi jew subenfitewsi li beda qabel 1-1 ta' Gunju, 1995, jispetta lir-rikorrenti li jressaq prova cara ta' dan u kwindi tal-elementi kollha kostitutivi tal-azzjoni bazata fuq l-art. 12B tal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Illi fit-tieni lok u preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma jistax jippretendi li, kif minnu dikjarat permezz tar-rikors promotur, b'mod kontestwali jattakka l-art. 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bhala leziv tad-drittijiet kostituzzjonali konvenzjonali tieghu permezz u ta' proceduri kostituzzjonali u wkoll, kif qed jaghmel permezz tal-proceduri odjerni, jinvoka l-istess artikolu ghar-rimedju mitlub. Certament ma jistax jiddikjara li qed iressaq tali proceduri "minghajr pregudizzju" ghal xulxin u dana in linea mal-massima legali selecta una via non datur recursus ad alteram. Huwa kwindi car li, in linea ma' tali massima, 1-kawza odjerna ma tistax tirnexxi sakemm bazata fuq caveat ta'"minghajr pregudizzju" ghal azzjoni ohra kontestwali u dana ghaliex, proprju in linea ma' tali massima, kien jispetta lir-rikorrenti li taghzel il-linja difenzjonali taghha u tipprocedi abbazi tal-istess permezz tal-azzjoni relattiva u certament mhux li tressaq zewg azzjonijiet kontestwali li mhux biss m'humiex kompatibbli ma' xulxin imma joperaw in kuntraddizzjoni netta bejniethom.*

3. *Illi fit-tielet lok u preliminarjament ukoll l-attur ghandu jipprova wkoll it titolu tieghu fuq il-proprjeta mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi tieghu ftali proceduri dana ghaliex, permezz ta' korrispondenza mibghutha minnu lill-esponenti huwa ddikjara li « I have passed on all my property to my children including flat 4, The Orchid ».*
4. *Illi fir-raba' lok jinghad li, permezz ta' ittra datata sitta (6) ta' Frar, elfejn u ghoxrin (2020) kien l-istess attur li informa lill-esponenti li kien qieghed volontarjament jaccetta l-hlas tal-kera vigenti minghandha u jitlobha taffetwa l-hlas regolarment lilu minkejja t-trasferiment tal-fond lil uliedu. Permezz ta' tali accettazzjoni u talba r-rikorrenti gie li ddekada minn kwalunkwe dritt iehor pretiz u/jew spettanti lilu skont il-ligi u kwindi certament li t-talba ghal revizjoni fil-kera b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2020 ma tistax tigi validament promossa.*
5. *Illi fil-hames lok jinghad li, interament minghajr pregudizzju ghas-surreferit u fkaz li jirrizulta li l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l artikolu applikabbli ghall-kaz in ezami dan l-Onorabbli Bord ghandu debitament jikkunsidra c-cirkostanzi kollha partikulari tal-esponenti inkluzi l-mezzi limitati taghha li llum hija armla minn zewgha, ghandha tnejn u sebghin (72) sena u tghix wehidha fid-dar mertu ta' din l-azzjoni minghajr ebda introjtu iehor apparti dak li tircievi mill-Istat. Fi kwalunkwe kaz ma jezistux l-estremi li jiggustifikaw ebda zgumbrament tal-esponenti kif mitlub mill-fond mertu ta' dina l-azzjoni.*
6. *Illi fir-rigward tal-informazzjoni persunali tal-esponenti dan l-Onorabbli Bord huwa mitlub minn issa sabiex jipprovdi ghal dawk il-prekawzjonijiet, u/jew ordnijiet partikulari intizi sabiex jizguraw il-privatezza tal informazzjoni migbura u l-inaccessibilita ghal terzi persuni mhux partijiet f din l-azzjoni.*
7. *Illi ghar-ragunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.*
8. *Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra fir-raba' lok jispetta lill-attur.*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar bħala amicus curiae ippreżentata fil-21 ta' Mejju 2020, fejn ġie premess:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll 1-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati 1-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissa f ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Ra d-dokumenti kollha.

Sema' l-provi;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza fir-rigward tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Grasso;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza.

Ikkunsidra:

Dwar l-ewwel eccezzjoni, l-intimata saħqet li l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijeit ta' Malta, ma japplikax għal każ odjern. Skont l-intimata, dan l-artikolu japplika għal dawk il-kirjiet li huma naxxenti minn enfitewsi. Intqal li l-Artikolu 12A,jsemmi l-Artiklu 5, iżda l-artiklu 5 ma jipprovdix għall-kirjiet li ġejjin minn enfitewsi. Insistiet li l-intenzjoni tal-leġislatur, ma kinitx dik li l-Artikolu 12A japplika għal kirjiet kollha li hemm. Ir-rikorrenti qed jopponi għal tali argument u jisħaq li l-Artikolu 12A japplika għall- każ odjern in vista tal-fatt li dan jagħmel referenza għall-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż minnu fis-sentenza fl-ismijiet, Maria Pia sive Marian Galea vs George Attard u Awtorità tad-Djar (Rikors Numru 224/18SG) deċiża fid-19 ta' Frar 2020, fejn il-Bord rinfaċċat b'argument simili għal dak odjern, għamel is-segwenti osservazzjonijiet:

> "*L-intimati sostnew fin-nota ta' sottomissjonijiet illi l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghal kaz odjern peress li dan l-artikolu ma jahsibx ghal cirkostanza bhal dik tal-intimati Attard in vista tal-fatt li t-titolu tal-kera taghhom mhux naxxenti minn titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi izda t-titolu taghhom huwa naxxenti minn kirja li bdiet fis-sena 1972 u mhux minn enfitewsi jew subenfitewsi precedenti.*
>
> *Il-Bord iqies li l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta japplika ghal kaz odjern. In fatti, in-notamenti li hemm biswit l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaqraw li dan l-artikolu jirrigwarda okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza.*
>
> *L-artikolu 12B (1) jaqra li meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jewsubenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjingħandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera,mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmijaartikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*

Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-subartikolu (11) tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra li d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta'proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwantitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jewil-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Fil-kaz odjern, din il-kirja kienet kompliet in vista ta' dak li jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant, dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta japplika wkoll ghal kaz odjern."

Il-Bord huwa konsapevoli tas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut fl-ismijiet Alfred Balzan et vs Moussa Yassin et fis-16 ta' Settembru 2020 fejn il-Bord iddeċieda l-kwistjoni bis-segwenti mod:

L-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati taqra hekk:

"Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null u ghandu jigi michud immedjatament, u dan ghaliex qeghda ssir talba ai termini tal-Att XXVII tal-2018, ossia tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija riservata biss ghal "meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilita abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A …". L-istanti qatt ma kellhom titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi, izda dejjem okkupaw il-proprjeta' taht titolu ta' kera, tabilhaqq kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur taghhom. B'hekk, l-artikolu 12B ma huwiex applikabbli;".

L-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati ghalhekk hija bbazata fuq l-argument illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma japplikax ghall-kaz taghhom stante li huma jipposjedu l-fond mertu ta' dan ir-rikors b'titolu ta' kera u dan il-fond qatt ma gie ghandhom b'enfitewsi jew subenfitewsi.

***L-artikolu 12B** tal-Kap 158 jistipula hekk:*

(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera <u>stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi</u> li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.".

Il-Bord jinnota li t-test Ingliz jghid is-segwenti:

12B. (1) Where a person is in occupation of a dwelling house under title of lease <u>created by virtue of a previous title of emphyteusis or sub-emphyteusis</u> which commenced before the 1st June 1995 through the application of article 5, 12, or 12A the following conditions shall, insofar as they are inconsistent with the provisions of the said articles of this Ordinance apply in respect of such lease as from, the 10th April 2018 notwithstanding the provisions of the said articles of the Ordinance or of any other law.".

Jirrizulta mhux ikkontestat li l-intimati jokkupaw u dejjem okkupaw il-fond mertu tal-kawza odjerna, ossija … bis-sahha ta' skrittura ta' kera datata l-1 ta' Awwissu 1993, liema skrittura tghid testwalment:

"By virtue of this agreement under private signature Alfred Balzan hereunder called the Lessor grants on lease to Mr. Musa Yassin hereunder called the Lessee, who agrees and accepts, the unfurnished premises at flat No. Barbara House, Frangesxo Buhagiar Street, Birkirkara under the following conditions…"

IL-Bord jirrileva illi waqt id-diskussjonijiet li taw lok ghall-emendi fl-ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar, dejjem saret referenza ghall-titolu ta' enfitewsi u

subenfitwesi li ma' l-gheluq taghhom inqalbu f'titolu ta' kera permezz ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158.

Konsegwentament dan gie ukoll rifless fil-ligi hekk kif l-Artikolu 12B japplika ghall-kirjiet stabbiliti abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi.

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta car illi l-intimati kienu mill-bidu nett tal-kirja inkwilini tal-fond mertu tal-kawza, u t-titolu taghhom kien mill-bidu nett titolu ta' kera per se. It-titolu taghhom ma hu gej mill-ebda titolu precedenti ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi kif jirrikjedi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Dan kif jirrizulta wkoll mill-kuntratt tal-kirja esebit mir-rikorrenti nfushom.

*Illi **l-Artikolu 12** tal-Kapitolu 158 jistipula hekk:*

"12.(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja - (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett....".

*Illi **l-Artikolu 12A** jaqra hekk:*

12A. (1) Dan l-artikolu għandu japplika:

(a) fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5);

(b) ta' dar ta' abitazzjoni <u>illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi</u> l-aktar reċenti:
(i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u
(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"),kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja….".

Il-Bord huwa tal-fehma li ma hemmx htiega li jirriproduci is-subartikoli kollha ta' dawn iz-zewg Artikli. Huwa bizzejjed u huwa car illi kull subartikolu jaghmel referenza ghall-titolu ta' kera derivanti minn titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u mhux ghal kirja li originat minn titolu ta' kera.

*Illi, minn naha l-ohra **l-Artikolu 5** tal-Kapitolu 158 jaqra hekk:*

"5.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett <u>u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll</u> iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:
(a) <u>Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja</u> ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), <u>u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja</u>, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

*(b) Sid il-kera **jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja**, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, **b'rikors biex jieħu lura l-pussess**, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.*

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett uinġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fattimill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuqrikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollhagħandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu(3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu

(2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kerakieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewweldarba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallasikun jista' jingħabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera lijkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemmil-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sewjekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issirsuġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista' jingħabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara -(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftieħem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn meta jgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;(iii) (revokat bl-

Att XVIII. 2004 115.);(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju,1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.

Il-Bord huwa tal-fehma li ghalhekk fejn hemm titolu ta' originali ta' kera abbazi ta' dan l-Artiklu, jibqghu jghoddu id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 flimkien ma' dan l-Artiklu 5, skond kif jistipula dan l-istess Artikolu.

Konsegwentament wara li l-Bord fela bir-reqqa dan l-Artikolu 5 u wara li fela wkoll l-Artikolu 12B, il-Bord huwa tal-fehma li l-Artikolu 12B jista' japplika biss ghal titolu ta' kera li jkun gej minn titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u ma jistax ikun applikabbli ghall-kirja li tkun originat minn ftehim ta' kera, bhal kaz in ezami. Tant illi dan l-Artikolu 5 jipprovdi l-procedura li sid il-kera ghandu jadotta jekk ikun irid jgholli l-kera, jibdel xi kundizzjoni tal-kirja jew inkella jitlob ir-ripreza tal-fond, liema procedura ma hiex dik stabbilita mill-Artikolu 12B. Mhux biss izda l-istess Artikolu 5 jipprovdi ghal certu istanzi u jiddikjarahom kontra l-ligi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord huwa tal-fehma li din l-ecezzjoni tal-intimati ghandha tigi milqugha."

Minkejja din is-sentenza, dan il-Bord hekk kif kompost, għadu tal-istess fehma li kellu fis-sentenza mogħtija minnu fid-19 ta' Frar 2020. Iżid ma' dak li ġia ntqal f'dik is-sentenza illi fid-dibattiti tal-kamra tad-deputati fis-seduta numru 130 miżmuma fit-12 ta' Ġunju 2018, waqt it-tieni qari tal-abbozz ta' liġi li jemenda l-ordinanza li

tneħħi l-kontroll tad-djar (u ċioè l-Att XXVII 2018), l-Onor Ministru Owen Bonnici irrimarka s-segwenti:

> "*Dan huwa Abbozz ta' Ligi li se jaghmel intervent socjali f' zewg kategoriji importanti ta' din is-socjeta'. L-ewwel kategorija hija ta' certi nies li joqoghodu fi proprjeta' b' titolu ta' kera jew titolu possessorju antik li twieled snin qabel.......Qed nghidu li f' dawn il-kazijiet li semmejt, jigiferi f' kazijiet ta' proprjeta' li qieghda f' idejn in-nies bil-ligjiet antiki ta' qabel l-1995 u li llum min joqghod fiha qieghed f' riskju li jispicca barra ghax il-Qrati qalu li l-ligi tal-1979 tmur kontra d-drititjiet tal-proprjeta' ghax ma tilhaqx dan il-principju tal-proporzjonalita, is-sid jista' jibda jithallas ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba u jkollu wkoll id-dritt li jitlob li jigu ffissati kondizjzonijiet ohrajn dwar il-kirja mill-Bord tal-Kera. ...Hemm sezzjoni tal-poplu li jghixu fi djar li t-titlu fuqhom gej minn ligi li ghaddiet fl-1979 li tkompli tibni fuq il-ligjiet tal-1959....Biex nkun car dan li qed nghid japplika biss ghal kirjiet li twieldu bis-sahha tal-ligi tal-1979, jigifieri mhux qeghdin nitkellmu dwar kirjiet li twieldu llum. Ghal min kera post illum, din il-ligi ma tapplikax. Qed nitkellmu dwar sezzjoni zghira ta' djar li qeghdin f' idjen in-nies bis-sahha tal-ligi tal-1979.*
>
> *Huwa pprovdut ukoll li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu gdid se jkunu japplikaw f' kull kaz, fejn ic-cens, is-subcens jew il-kirja ta' dar ta' abitazzjoni tkun skadiet minhabba sentenza ta' xi Qorti bbazata fuq nuqqas ta' proporzjonalita' ta' xi kumpens.*"

In oltre, fil-laqgħa numru 38 miżmuma fit-28 ta' Ġunju 2018 mill-Kumitat Permanenti għall-konsiderazzjoni ta' abbozz ta' liġi, dwar l-abbozz ta' liġi li jemenda l-ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar (u ċioe' l-Att Act XXVII 2018) l-Onor Ministru Owen Bonnici għamilha ċara li :

> "*Bis-sahha ta' dawn l-emendi, kategorija zghira ta' nies-mhux il-kerrejja kollha, ghax kien hemm min fehem li kull min qieghed jikri b' titolu ta' kera ta' qabel l-1995 se toghlielu l-kera sa 2%, li mhux il-kaz – kategorija zghira, dawk li jikkwalifikaw taht ligi partikolari tal-1979 – meta jien u int konna ghadna jew ma twelidniex jew ghadna tfal zghar – se joghlew bi 2%.*"

Dan il-Bord jqis li ġjaladarba fl-Artikolu 12B tal-Kap 158 hemm imnizzel espressament l-Artiklu 5 tal-Kap 158, l-istess Artikolu 12B, għandu japplika għall-każ odjern. Nonostante l-argument imressaq minn dan il-Bord kif diversament ippresedut fis-sentenza iktar 'il fuq ċitata, l-Artikolu 12B(1) huwa ċar meta jgħid li "*meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt* ***titolu ta' kera*** *stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995* ***permezz tal-applikazzjoni tal-Artikoli 5,*** *12 jew 12A,* ***il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmijaartikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra****."* (enfazi miżjud mill-Bord). Qari ta' dan l-artikolu jagħmilha ċara li huma d-disposizzjonijiet ta' dan l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li għandhom japplikaw għal tali kera mill-10 ta' April 2018, u mhux disposizzjonijiet oħra, kuntrarjament għal dak deċiż minn dan il-Bord hekk kif diversament kompost.

Fuq nota finali, dan il-Bord iqis li l-għan wara l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu 12B, kien sabiex jiġu protetti dawk l-inkwilini li kienu qed jiġu zgumbrati minħabba d-deċizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Ingħataw varji sentenzi f'dan is-sens minn dawn il-Qrati, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti minn ċens jew minn subċens, u kif ukoll minn kirjiet ta' fondi dekontrollati. L-iskop huwa proprju li jiġu protetti l-inkwilini fl-inkwilinat tagħhom b'żieda fil-kera sa massimu ta' 2%. Fl-eventwalità li każijiet bħal dan odjern ma jaqgħux fl-ambitu tal-artikolu 12B tal-Kap 158, dan il-Bord iqies li dan ikun ifisser li r-*ratio* tal-liġi li qiegħda hemm biex tipproteġi lill-inkwilini (li f'ħafna minn dawn il-każijiet ikunu pensjonanti u/jew anzjani), ma tiġix sodisfatta, peress li f'każ li ma japplikax l-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan iwassal għal żgumbrament minflok għal sitwazzjoni fejn isir it-test tal-mezzi u tingħata protezzjoni lill-inkwilini fl-inkwilinat tagħhom b'żieda fil-kera. Fil-fehma umli ta' dan il-Bord, sakemm jibqa' jkun hemm referenza għall-Artiklu 5 f'dan l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dana jfisser li l-kirjiet dekontrollati ta' fondi li huma bħal fond in ezami, huma inklużi u kompriżi fl-istess Artikolu 12B. Il-Bord sejjer jgħaddi għalhekk. biex jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.

Dwar it-**tieni** eċċezzjoni, l-intimata argumentat li r-rikorrenti ma jistax jippretendi li jattakka l-Art 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta bħala leżiv tad-drittijiet kostituzzjonali, u mbagħad, f'dawn il-proċeduri, jinvoka dan l-istess Artikolu 5 għar-rimedju mitlub. Ir-rikorrenti kellu jagħżel il-linja difenzjonali tiegħu, u mhux iressaq żewġ azzjonijiet kontestwali li huma inkompatibbli ma' xulxin u li joperaw in kuntraddizzjoni netta bejniethom.

Il-Bord iqis li ma hemmx inkompatibbilità proċedurali u sostantiva mal-premessi u talbiet fil-kawża kostituzzjonali, li kopja tagħha ġiet ippreżentata fl-atti ta' din il-kawża. Kif jingħad fis-sentenza riportata a Vol XLIII pI p55, *"il-principju tal-"Electa una via" li mhux miktub f'termini generali u pozittivi f'ebda ligi, sew antika sew gdida, gie mill-interpreti tad-Dritt Ruman affermat bhala konsegwenza ta' hafna testi partikulari, li kienu assumewh bhala regola ta' dak li kien gie dispost minnhom. Skont dawn l-istess testi differenti, dawk li nterpretaw l-istess Dritt Ruman holqu l-principju li fil-konkors alternattiv ta' hafna azzjonijiet, l-ezercizzju ta' wahda minnhom tolqot u testingwi l-azzjonijiet l-ohra."* (Iċċitata b'approvazzjoni mill-On.Qorti tal-Appell (Inf) fil-każ, Tereza Farrugia et v Giuseppe Camilleri et (Dec. 24 ta' Marzu 2004).

Huwa minnu li kif ġie deċiż fil-każ, "Diana mart Edgar Gatt et vs. Vincent Said" (A.C. 23 ta' Frar 2001 – Citaz. Numru 150/92/AJM) " *fejn parti f'kawza jew f'xi procedura tkun ghazlet triq ta' difiza tal-jeddijiet taghha, kemm bhala attur kemm bhala konvenut, kemm bhala parti, u procediet fuq l-istess triq bil-prezentata ta' azzjoni jew eccezzjoni, billi jsir l-att li jikkonferma tali xelta, ma huwiex konstentit illi dik il-parti f'dawk l-istess proceduri tibdel il-linja taghha, specjalment jekk dan ikun kontradittorju ghall-azzjoni stess li hija tkun hadet precedentement* ."

Illi fil-każ odjern, il-kontradizzjoni qed tiġi allegatament ravvizata f'żewġ proċeduri differenti. Is-sitwazzjoni li għandu quddiemu dan il-Bord, titratta talbiet f'żewġ kawżi separati, b'temi legali distinti. Illi huwa minnu li l-Qorti tista' teżamina r-rikonċiljabilità o meno tal-kawżali mhux biss fl-istess każ, iżda anke meta dawn jikkonċernaw żewġ kawżi separati. (Ara Edith Galea et vs Joseph Degiorgio, Qorti tal-Appell, 12 ta' Frar 2016).

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għall-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-ġurisprudenza nostrana hija ċara fis-sens li, parti ma tistax tipproċedi b`varji azzjonijiet li huma fir-rigward ta`xulxin kontradittorji, u impossibbli li jirnexxu fl-istess istanza. Malli parti tagħżel tip ta` azzjoni, ma tistax tieħu ċans u tipproċedi fl-istess azzjoni, b`azzjoni oħra li tkun konfliġġenti u kontradittorja għall-azzjoni preċedenti. Fl-eventwalità li parti teżerċita azzjoni li fiha jkun hemm talbiet kontradittorji, in-nullità tar-rikors ġuramentat, għandha tiġi dikjarata mingħajr l-ebda eżitazzjoni.

Fis-sentenza tagħha tal-25 ta` Frar 2016, fl-ismijiet, Theresa armla ta` Joseph Chetcuti et vs Maria Carmela, sive Lina Warrington et , il-Prim' Awla 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 fil-mertu 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 varament 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 fis-sentenza `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 l-provedimenti 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."

Deċiżjoni rilevanti għall-kawża tal-lum hija s-sentenza li tat il-Qorti tal-Kummerċ fid-9 ta` Jannar 1995, fil-kawża "Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe". Bħal ma ġara fil-każ tal-lum, il-konvenut f`dik il-kawża, eċepixxa n-nullità taċ-ċitazzjoni fuq il-premessa illi t-talbiet u l-premessi, kienu konfużi u konfliġġenti. L-eċċezzjoni saret abbażi tal-fatt li fl-ewwel tliet domandi, l-atturi talbu li l-konvenut jiġi kkundannat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali għat-trasferiment tal-art in kwistjoni, mentri fl-aħħar tliet talbiet intalbet dikjarazzjoni ta` responsabiltà, likwidazzjoni ta` danni, u kundanna għall-ħlas ta` danni minħabba inadempjenza da parti tal-konvenut li joqgħod għall-obbligi assunti skont il-konvenju. Il-konvenut wieġeb illi kif impostati d-domandi attriċi, ma setgħux ireġu flimkien billi d-domandi kienu konfliġġenti u joħolqu konfużjoni legali, kwindi kienu proċeduralment insostenibbli.

Il-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tan-nullità 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 `Emanuel Scicluna vs Av. Dr. S Camilleri noe` 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, 'Nicholas sive Colin Mercieca et vs Grace Vella', 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 iwassluxghan-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 tal-Appell – 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`."

Deċiżjoni oħra relevanti hija dik mogħtija mill-Prim' Awla 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` au 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 HSBC Bank Malta p.l.c. vs Rita Caligari u Emanuel Degiorgio, 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 tal-gurisprudenza citata Lay Lay Company Limited vs Saliba Derek Paul et deciza fl-1 ta` Frar 2010; Bella Hili vs Michael Fenech et deciza fit-13 ta` Frar 2006; Carmelo Bonnici vs Eucharist Zammit noe deciza fil-20 ta` Jannar 1986; u Joseph Colerio vs Dr. Joseph Ellul deciza fl-14 ta` Frar 1967."

F`HSBC Bank Malta plc vs Rita Caligari u Emanuel Degiorgio, deċiża fit-13 ta` Frar 2012, mill-Prim`Awla tal-Qorti Ċivili, laqgħet it-talba ta` nullità taċ-ċitazzjoni u sostniet li :

"F` tali cirkostanzi japplika l-principju ta` electa una via non datur recursus ad alteram u s-socjeta` attrici kellha taghzel it-triq li trid tiehu u mhux tagixxi b` mod kontradittorju ghaliha nnifisha....Hu logiku li attur ma

jistax jitlob dikjarazzjoni ta` nullita ta` kuntratt u fl-istess nifs jitlob ir-rexxissjoni ta` l-istess kuntratt. ....F` dan il-kuntest, hu interessanti dak li jipprovdi l-art 789(c) tal-Kap 12. Dan jghid:

`789 (1) L-eccezzjoni ta` nullita` ta` l-atti gudizzjarji tista` tinghata –

(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 titlob in-nullita`, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort` ohra hlief billi l-att jigi annullat.`

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell ta` l-24 t`April, 1998 fil-kawza fl-ismijiet Av. Dr. Frendo Randon vs Salomone fejn inghad:

"meta citazzjoni jkun fiha kawzali alternattivi u mhux cert liema wahda minnhom hija l-kawzali li sejra tifforma l-bazi ta` l-azzjoni odjerna, dan igib sitwazzjoni fejn konvenut lanqas ma jkun jista` jammetti t-talba ghax il-konvenut ma jkunx jista` jaghzel il-kawzali li jidhirlu hu. Lanqas mhu l-kompitu tal-Qorti li taghzel liema hija l-azzjoni li kellu jittenta l-attur. Dan juri car li l-kawza kif giet intavolata hija insostenibbli billi ab initio la setghet tipprocedi u lanqas setghet tigi ammessa. … it-talbiet ukoll jikkonfondu azzjoni ma` ohra, bhallikieku dawn iwasslu ghal rimedju wiehed, meta dan mhux hekk ghaliex it-tnejn huma distinti `l wahda mill-ohra… isegwi ghalhekk li mhux lecitu li tghaqqad jew tikkonfondi azzjoni ma` ohra … Meta lposizzjoni hija tali, jirrizulta kjarament li l-procedura ta` lattur kienet wahda, irrita u nulla."

Addizzjonalment, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet, 'Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera' deċiża fil-15 ta' Lulju 2020, fejn intqal:

"15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li lkumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond.

Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin. Għal din ir-raġuni u anki għaliex it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata kif espressa ma tinkwadrax ruħha taħt l-artikolu 789(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti ssib li laggravju tal-intimata mhuwiex mistħoqq u għandu jiġi miċħud."

Il-Bord, wara li ħa in konsiderazzjoni din il-ġurisprudenza, huwa tal-fehma li fil-każ odjern, ma jeżistux l-estremi fuq riferiti, biex tali azzjoni tiġi ddikjarata bħala nulla. Ir-rikors huwa mfassal b'mod li l-intimata tifhem l-import ta' talbiet u qiegħda f'qagħda li tirrispondi għall-istess talbiet kif fil-fatt sar. Il-Bord jikkonsidra li t-talbiet fiż-żewġ kawżi huma differenti, u l-punti in kontestazzjoni, huma distinti. Fil-proċediment quddiem il-Prim' Awla, qed jintalab li jiġi ddikjarat li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, u b'hekk jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti, li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà . Qed jintalab ukoll fost oħrajn, li jiġi ddikjarat li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, u b'hekk għandu jingħata rimedju xieraq. Qed jintalab ukoll ħlas ta' danni sofferti u kumpens versu r-rikorrenti.

Fil-każ odjern, qed jintalab li jiġi ddikjarat li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond, u sabiex jitwettaq test tal-meżżi tal-inkwilina, sabiex f'każ li din ma tissodisfax dawk il-kriterji, tiġi ordnata tiżgombra, u f'każ li tissodisfa dawk il-kriterji, il-kera u l-kundizzjonijiet għandhom jiġu riveduti.

Il-Bord iqies li dan ir-rikors sar ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif emendat, fejn intalab li jitwettaq it-test tal-mezzi. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti odjern, fetaħ proċeduri kostituzzjonali fejn qegħdin jallegaw li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319.

Il-Bord iqis li fiż-żewġ proċedimenti, il-kwistjoni hija waħda prettament legali li ma tinvolvix inkonsistenzi jew kontradittorjetà fil-fatti dikjarati, jew fil-provi mistħoqqa. Lanqas taqbel li ż-żewġ toroq huma fihom infushom irrikonċiljabbli, imma jirrappreżentaw żewġ toroq legali permissibbli. Għalhekk, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti setgħu għażlu dawn iż-żewġ toroq azzjonabbli sabiex isosstnu l-pretensjonijiet tagħhom, u wieħed ma jeskludix lill-ieħor.

Illi l-prinċipju ta' *electa una via* fuq ċitat, huwa intiż biex jelimina inkonsistenzi u kontrarjetà fil-premessi, imma ċertament mhux biex jagħlaq għall-attur, id-diversi toroq li jista' jittenta leġittimament biex jottjeni rimedju mistħoqq.

Għaldaqstant din it-tieni eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan l-Onorabbli Bord qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata, u jordna l-prosegwiment tas-smiegħ ta' din il-kawża.

L-ispejjeż relattivi għal din id-deċiżjoni għandhom jiġu sopportati mill-istess intimata Maria Dolores sive Doris Grasso.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur