BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Paul Pace (K.I 483635 (M)

Vs

Filippa sive Phyllis Sammut Smith (K.I 0200048M)

Kawża Numru : 32
Rikors Ġuramentat Numru : 620/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors Guramentat ta' Paul Pace detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 483635M datat 7 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1) Illi r-Rikorrent huwa s-sid tal-fond dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena;

2) Illi l-inkwilina Intimata Filippa sive Phyllis Sammut Smith (K.I. 0200048 M) ilha tokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tat-2009, senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3) Illi sa fejn jaf l-istess Rikorent, bejn wieħed u ieħor, il-fond in deżamina kien ilu jinkera lill-familja tal-Intimata għal madwar tlieta u tmenin (83) sena, ossija l-

ewwel inkwilini kienu n-nanna tal-inkwilina preżenti, ossija s-Sinjura Sammut Smith flimkien ma' wliedha Charles u oħtu, wara l-mewt tan-nanna, l-kirja intirtet mill-istess Ġenituri tal-inkwilina preżenti, ossija Charles u l-mara tiegħu u wara l-mewt tagħhom, l-kirja intirtet mill-istess l-inkwilina preżenti l-Intimata Filippa sive Phyllis Sammut Smith;

4) Illi bla preġudizzju għas-suespost, u kif jaf ben tajjeb dan l-istess Onorabbli Board, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-Atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella,"***[1] kien ġie ddikjarat mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) illi fost affarijiet oħra kien (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK: A):

a) Ġie dikjarat illi r-Rikorrenti f'dika l-istess Kawża, ossija Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit kienu ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali; u fuq kollox kien

b) Ġie deċiż ukoll mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) is-segwenti, u cioè:

"….illi l-Intimata Carmen Vella ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili…."

5) Illi għaldaqstant, fl-opinjoni tal-istess Esponent f'dina l-istess Kawża odjerna, ossija Paul Pace, l-istess Intimata f'dina l-istess Kawża, ossija l-inkwilina Intimata Sammut Smith, ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet kemm tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira;

6) Illi bla preġudizzju għas-suespost, u dejjem abbażi tal-istess Sentenza tal-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li eventwalment kienet ġiet reża ***RES JUDICATA***[2] dan l-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera, fil-

---

[1] Deċiża nhar il-15 ta' April, 2021 mill-Onorevoli S.T.O. PRIM IMħALLEF MARK CHETCUTI - Rikors Nru. 223/2019.

[2] Illi kif tgħallimna ben tajjeb Dina l-istess Onorabbli Qorti, waħda mill-Prinċipji bażiljarji aċċettabli anke minn Dawna l-istess Onorabbli Qrati huwa l-Prinċipju bażiljarju RES JUDICATA - CONDITIO PERSONARUM QUÆ NISI OMNIA CONCURRUNT, ALIA RES EST tfisser "Deċiżjoni/kwistjoni [diġà] ġġudikata - sakemm il-persuni u il-fatturi kollha huma l-istess, ma tqumx kwistjoni oħra;"
Illi RES JUDICATA (RJ) jew RES IUDICATA, magħrufa wkoll bħala pretensjoni tat-talba, hija t-terminu Latin għal "kwistjoni deċiża" u tirreferi għal wieħed miż-żewġ kunċetti kemm fil-liġi ċivili kif ukoll fis-sistemi legali tal-liġi komuni: każ li fih kien hemm sentenza finali u ma għadux suġġett għal appell; u d-duttrina legali maħsuba biex tipprojbixxi (jew tipprekludi) ir-religizzjoni ta' talba bejn l-istess partijiet;
Illi fil-każ ta' RES JUDICATA, l-kwistjoni ma tistax terġa' titqajjem, la fl-istess qorti u lanqas f'qorti differenti;
Illi l-Onorabbli Qorti se tuża r-RES JUDICATA biex tiċħad rikonsiderazzjoni ta' kwistjoni simili;

Kawża ***"Anthony Zammitu martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"***[3] kienet iddeċidiet (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK: B):

> *"….Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret RES JUDICATA. Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li jekk xi liġi tkun inkonsistenti għal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-Liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*
> *Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalkemm id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett.*
> *Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll illi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 li stabilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madankollu, l-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-posizzjoni bejn il-partijiet, u dan anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda disposizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata.*
> *Illi konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimata għandha tiżgumbra mill-fond DE QUO. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni.*
> *Madankollu, l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimata, li għandha ċertu età, tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond DE QUO fi żmien disgħin (90) ġurnata…."*

Illi d-duttrina tar-RES JUDICATA hija metodu biex tipprevjeni l-inġustizzja mal-partijiet ta' każijiet li suppost intemm iżda forsi wkoll jew l-aktar mod kif jiġi evitat ħela bla bżonn ta' riżorsi fis-sistema tal-Qorti;

Illi d-duttrina tar-RES JUDICATA mhux biss timpedixxi sentenzi futuri milli jikkontradixxu sentenzi preċedenti, iżda wkoll tipprevjeni litiganti milli jimmultiplikaw sentenzi, u konfużjoni;

Illi l-awtorità tar-RES JUDICATA, bil-limitazzjonijiet li taħthom hija ammessa, ġejja minna mil-liġi Rumana u mill-Kanonisti;

Illi jekk ġudizzju għandux ikollu awtorità bħala tali fi proċediment ieħor, jiddependi fuq:

A) IDEM CORPUS SIT; QUANTITAS EADEM, IDEM JUS; ET AN EADEM CAUSA PETENDI ET EADEM CONDITIO PERSONARUM; QUAE NISI OMNIA CONCURRENT ALIA RES EST; jew, kif qal ġurist ieħor;

B) EXCEPTIONEM REI JUDICATAE, OBSTARE QUOTIENS EADEM QAESTIO INTER EASDEM PERSONAS REVOCATUR

[3] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21

7) Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, l-Kostituzzjoni ta' Malta nnifisha hija l-Liġi suprema, u meta l-Qorti temmen li Liġi jew azzjoni speċifika tikserha, l-Qorti għandha tikkonferma l-Kostituzzjoni u twarrab dik il-Liġi jew azzjoni l-oħra, jekk wieħed jassumi li parti għandha pożizzjoni biex tinvoka sewwa l-Ġurisdizzjoni tal-Qorti;

8) Illi fil-Kawża famużissima ta' *"Marbury v. Madison"* (1803), il-Prim Imħallef tal-Qorti Suprema Amerikana John Marshall b'mod famuż poġġa l-kwistjoni b'dan il-mod:

> *"....It is emphatically the province and duty of the Judicial Department to say what the law is. Those who apply the rule to particular cases must, of necessity, expound and interpret that rule. If two laws conflict with each other, the Courts must decide on the operation of each...."*

9) Illi fi kliem ieħor, il-Prim Imħallef tal-Qorti Suprema Amerikana John Marshall kien stabbilixxa li huwa enfatikament il-provinċja u id-dmir tad-Dipartiment Ġudizzjarju li jgħid x'inhi l-Liġi;

10) Illi dawka li japplikaw ir-regola għal każijiet partikolari għandhom, neċessarjament, jispjegaw u jinterpretaw dika r-regola;

11) Illi jekk żewġ Liġijiet ikunu f'kunflitt ma' xulxin, it-Tribunali, l-Bordijiet u l-Qrati għandhom jiddeċiedu dwar l-operat ta' kull waħda;

12) Illi kif ġa ġiet suriferit u kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, l-istess Leġislatur Malti kien iddikjara b'mod soleni li l-istess Kostituzzjoni ta' Malta għandha tkun il-Liġi Suprema ta' Malta;[4]

13) Illi kif ġa ġie suriferit mill-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera, fil-Kawża suriferita ta' *"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"*[5] l-istess Artikolu 6 tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> *"Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subArtikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi Liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u il-Liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett;"*

14) Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, fuq il-protezzjoni minn diskriminazzjoni, l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:[6]

> *"(1) ....ebda Liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha;*

---

[4] Sostitwit: LVII.1974.2; LVIII.1974.69.
[5] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21
[6] Emendat: LVIII.1974.11.

(2) ....ħadd ma għandu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi Liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika;[7]

(3) F'dan l-Artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva...."

15) Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropeja[8] jiddisponi:

"1. Kull persuna għandha d-dritt li tgawdi mill-proprjetà tal-beni tagħha li tkun akkwistat legalment, li tużahom, li tiddisponi minnhom u li tħallihom bħala wirt. L-ebda persuna ma tista' tiġi mċaħħda mill-proprjetà tagħha, ħlief fl-interess pubbliku u fil-każijiet u skond il-kondizzjonijiet previsti mil-liġi, bi ħlas ta' kumpens xieraq fi żmien utli għal dak li tkun tilfet. L-użu tal-proprjetà jista' jiġi rregolat bil-liġi safejn ikun meħtieġ għall-interess pubbliku;"

16) Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, l-istess Esponent Paul Pace, la huwa l-Gvern ta' Malta w l-anqas ma huwa d-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali;

17) Illi l-istess Esponent Paul Pace jħoss li għal bejn wieħed u ieħor, il-fond in deżamina kien ġie ***DE FACTO***

18) Espropjat minn għand l-antenati tar-Rikorrenti w mogħti b'krea fissata m'mod arbitrarja mill-Gvern lill-familja tal-Intimata għal madwar tlieta u tmenin (83) sena;[9]

---

[7] Illi Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin huma uffiċjali pubbliċi, maħtur legalment biex jiddeċiedu mistoqsijiet litigati skont il-Liġi. Dan, fis-sens l-iktar estensiv tiegħu, jinkludi l-uffiċjali kollha li huma maħtura biex jiddeċiedu mistoqsijiet bħal dawn, u mhux biss Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin hekk imsejħa kif suppost, iżda wkoll Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin tal-paċi, u ġurati, li huma mħallfin tal-fatti in kwistjoni (Ara 4 Dall. 229; 3 Yeates, IR. 300); Illi f'sens aktar limitat, it-terminu Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin ifissru uffiċjali li huma hekk imsejjaħ fil-kummissjoni tagħhom, u li jippresjedi f'xi qorti;

[8] 2012/C 326/02

[9] Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, illum il-mejjet Dom Mintoff kien ressaq applikazzjoni kostituzzjonali fl-1994 flimkien ma' martu, li minn dak iż-żmien kienet miet, kontra l-Gvern ta' Malta, l-Ministru għall-Ambjent u l-Enemalta;

Illi illum il-mejjet Dom Mintoff kien sostna li d-dritt fundamentali tal-bniedem tiegħu għat-tgawdija tal-propjetà tiegħu stess kienet ġie miksur bħala riżultat tal-kostruzzjoni tal-power station ta' Delimara biss 'il bogħod minn triq;

Illi l-premju ta' Lm360,000 ordnat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili lill-eks Prim Ministru illum il-mejjet Dom Mintoff għall-esproprjazzjoni ***DE FACTO*** tal-Gharix, ossija tad-dar tiegħu ta' Delimara għandu joħloq preċedent, skond sorsi legali, billi persuni oħra affettwati b'mod simili jistgħu issa jitlobu kumpens minn kull gvern;

Ara l-Kawża ***"L-Onorevoli Perit Dominic sive Duminku Mintoff u martu Moira Mintoff u b'digriet tat-30 ta' Gunju 1999 ilgudizzju gie trasfuz f'isem Anna McKenna u Yana Joan Mintoff Bland minflok Moira Mintoff li mietet filmori tal-kawza vs L-Onorevoli Prim' Ministru in rappresentanza talGvern ta' Malta u l-Onorevoli Ministru ghall-Ambjent u l-Arkitett Joseph Ellul Vincenti bhala Chairman ghannom u in rappresentanza tal-Korporazzjoni EneMalta,"*** deċiża mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Awwissu, 2004 mill-Onorevoli Mħallef GINO CAMILLER - Rikors Numru. 470/1994/1:

> ***"....Huwa minnu ukoll li wara li tinghata din is-sentenza l-proprjeta tal-fond in kwestjoni ċioe' l-Għarix f'Marsaxlokk ser tibqa tar-rikorrenti. Dan il-fattur ukoll ser jittiehed in konsiderazzjoni.***

19) Illi għalhekk l-istess Esponent Paul Pace qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-Dritt u mill-Opportunità hekk mogħti lilu biex iressaq dan l-istess Rikors mhux biss ***ai termini*** tal-istess Att XXIV tat-2021, u tal-istess Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, imma wkoll dejjem abbażi kemm tal-istess jeddijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll l-Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropeja kif ukoll tal-istess Artikolu 6 tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-istess Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq kollox għabbażi tas-Sentenza tal-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella,"***[10] kif ukoll għabbażi tas-Sentenza ta' Dan l-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera fil-Kawża ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella;"***[11]

20) Illi l-fatti huma magħrufa mir-Rikorrent personalment;

21) Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid l-intimata għaliex ma għandux Dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet tal-esponent illi qiegħed hawn jitlob illi Dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(1) Jiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ ***ai termini*** tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(2) Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella"*** nhar il-15 ta' April, 2021 kif ukoll l-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera fil-Kawża ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"***[12] l-inkwilina Intimata Sammut Smith ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' biss mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena;

Però għandu ukoll jiġġi konsidrat li, kif intqal fl-imsemmija żewġ sentenzi li ngħataw f'dawn il-proċeduri, l-valur ta' din il-proprjeta illum ġie prattikament azzerat u zgur li ma tistax tintuża ghall-użu normali tagħha ta' abitazzjoni;
Tenut kont ta dan kollu u fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz is-somma li ghandha tinghata lir-rikorrenti bhala kumpens qed tigi likwidata fl-ammont ta' teltt mija u sittin elf Liri Maltin (Lm 360,000)...."

[10] Deċiża nhar il-15 ta' April, 2021 mill-Onorevoli S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI - Rikors Nru. 223/2019

[11] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21

[12] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21

(3) Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella"*** nhar il-15 ta' April, 2021 kif ukoll mill-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera fil-Kawża ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"***[13] l-inkwilina Intimata Sammut Smith ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal- fond ossija dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' biss mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena u jiddikjara u jordna wkoll it-terminazzjoni u ix-xoljiment tal-kirja illi qabel kellha l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith, jekk kemm-il-darba l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ***DE QUO*** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u li l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta milli tħallas l-istess kera kif hekk riveduta u kif hekk dikjarata;

(4) Jawtorizza lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond ossija dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' biss mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena u konsegwentament jordna l-iżgumbrament tal-istess inkwilina Intimata Sammut Smith mill-fond dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira u dan entru terminu qasir u perentorju illi jiġi lilha prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi, jekk kemm-il-darba l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ***DE QUO*** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u li l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta milli tħallas l-istess kera kif hekk riveduta u kif hekk dikjarata;

(5) Tidditermina affavur l-istess Rikorrent Paul Pace l-kera li għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ***DE QUO*** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, occorrendo tramite l-opera ta' periti nominandi;

(6) Tordna lill l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith sabiex tħallas l-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ***DE QUO*** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, kif hekk stabbelit minn Dan l-istess Onorabbli Bord tramite l-opera ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponent;

---

[13] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21

Ra r-risposta ta' Filippa sive Phyllis Sammut Smith datata 2 ta' Frar 2022 (fol 32) fejn gie eccepit:

1. Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-esponenti qedgha teccepixxi n-nullita' tar-rikors prezentat mir-rikorrenti stante illi t-talbiet hekk kif mfassla mir-rikorrenti huma neboluzi, ma jinftiehmux, u kuntradittorji;

2. Fit-tieni lok, il-Bord li Jirregola l-Kera ma huwiex kompetenti illi jidderimi t-talbiet ta' natura kostituzzjonali mressqa mir-rikorrenti f'dan ir-rikors, u ghaldaqstant dan il-Bord ghandu jirrifjuta milli jisma' dan ir-rikors;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk b'xi mod dan il-Bord jqis illi dan ir-rikors xi forma ta' procedura taht l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-epsonenti umilment tissottometti illi hija anzjana u tiehu biss penzjoni tal-eta'. Ghaldaqstant, hija tiddependi ghal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiccax barra fit-triq. L-eccipjenti ghalhekk tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabillit fil-ligi kif ibzat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;

4. Fir-raba' lok, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi kera *ai termini* tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, inkluz (izda mhux limitat) l-eta tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi ghamlet il-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mill-ligi. Dan ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tiflah thallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess artikolu;

5. Fit-tielet lok, l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, hija l-Awtorita' tad-Djar kif delegat fl-irwol taghha.;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 24 ta' Frar 2022 (fol 36) fejn gie eccepit:

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

Illi jekk l-attur qed jghid li l-Kap 69 ma jistax jintuza u qed jghid li l-okkupant ma ghandux titolu u mhux inkwilin allura dan il-Bord mhux kompetenti ghax dan huwa

Bord li jiddeciedi fuq kirjiet biss. Intant l-attur ma jistax jghid li ma ghaddx kera imma jittenta jiehu il-vantagg offert mill-Att XXIV tal-2021.

Illi r-rikors tal-attur ghandu jigi ddikjarat bhala null stante il-fatt li wiehed ma jistax jiftah proceudri ta' zgumbrament waqt li fl-istess hin jitlob ghal awment tal-kirja;

Illi l-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruhha fuq l-emendi ricenti li sehhew fejn qalet li l-inkwilini jistghu jistriehu fuq il-ligijiet kif emendati u ghalhekk ma hemmx il-bzonn li jigu zgumbrati;

Illi fuq din l-ahhar premessa referenza ssir ghal-kawza fl-ismijiet Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1) fejn l-istess Qorti ikkumentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh b'permezz tal-Att XXIV ta' 2021;

"Fir-rigward imbaghad tad-dikjarazzjoni li qed tigi mitluba relattiva ghall-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta' dawn il-proceduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita' konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, ghaliex tali determinazzjoni qatt ma giet mitluba minn xi hadd mill-partijiet. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibenifika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni, galadarba din id-dikjarazzjoni ggib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma gewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-hlas dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond jista' jigi awmentat ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li ghalkemm fl-imghoddi din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kien leziva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum il-gurnata bl-emendi introdotti fl-2021, ghad irid jigi accertat jekk din il-lezjoni ghandiex prezenti jew gietx indirizzata b'mod effikaci.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi milqugh kif provdut fil-paragrafu precedenti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, thassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'ghandiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta' din il-kawza u tiddikjara li din is-sentenza hija bla hsara ghall-applikabilita` tal-emendi li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' icembru 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett,** Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) kif issa emendata.
Certament l-emendi mdahhla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta' 2021 ma jhassrux it-telf li garrab l-attur qabel dahlu fis-sehh, u ghalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naha l-ohra l-ewwel qorti sabet li d-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 li jiksru il-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-sehh meta nfethet il-kawza, u mhux dahlu fis-sehh wara. Barra minn hekk, l-attur ma ghandu ebda jedd miksub ta' zgumbrament. Ghalhekk ma hemmx raguni ghala l-konvenuta Mugliett ma ghandiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.
Dik il-parti tas-sentenza li zzom lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil Kap. 69 ghandha ghalhekk tithassar.
Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. Thassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u ghoxrin elf euro (€28, 000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li garrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14, 303), u tikkundana lill-Awtorita' konvenuta thallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. Thassarha fejn iddikjarat illi "tidderigi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi maghmula bl-Att XXIV ta-2021, u ghalhekk il-konvenuta Mugliett ma ghandiex tinzamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-sehh".

Illi fis-sentenza moghtija fit-23 ta' Frar 2022 bl-ismijiet **Reginald Fava vs Avukat tal-Istat**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

" 32. L-atturi stess jistqarru illi ma "ntalbitx dikjarazzjoni ta' anti-kostituzzjonalita`" tal-Att XXIV tal-2021 u, konsegwentament, tal-emendi maghmula b'dak l-Att fil-Kap. 69. Ghalhekk l-ewwel qorti ma kellhiex taghmel dikjarazzjoni daqshekkk wiesgha ta' inapplikabbilita' tal-Kap 69 kollu, izda biss ta' dawk id-dispozizzjonijiet li kienu jghatu jedd lill-kerrej li jgedded il-kiri bl-istess kundizzjonijiet. Dawn id-dispozizzjonijiet, wara kollox, illum ma ghandhomx fis-sehh safejn sid il-kera bis-sahha tal-emendi nghata jedd li ma kellux qabel billi jikseb bdil favur tieghu tal-kondizzjonijiet tal-kiri.

33. Dawn l-aggravji ghalhekk sejrin jitlaghqu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li, bil-ligi kif kienet fis-sehh fiz-zmien relevanti, inkisru l-jeddiiet tal-atturi ma ghandiex tiftehem illi zzomm lill-kovnenuti Spiteri milli jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 kif issa fis-sehh.

34. Ghal dawn ir-raguniiet il-qorti tiddisponi mill-appell kemm tal-Awtorita` u kemm tal-kovenuti Spiteru billi tirriforma s-sentenza appellata: thassarha fejn iddikjarat illi l-

atturi ma jistghux jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibghqu jzommu l-fond li dwaru saret il-kawza u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-ligi kienet fis-sehh fiz-zmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma ghandiex tiftehem illi zzomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 kif issa fis-sehh. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija."

Illi l-kawza citata mill-attur quddiem il-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) saret fil-11 ta' Novembru 2019 u ghalhekk qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u ghalhekk il-Prim Awla ma iddecidietx fuq il-kostituzzjonalita o meno tal-emendi u, jew ta' din il-ligi. Fil-fatt is-sentenza citata, anke ghaliex kemm ir-rikors promotur kif ukoll ir-risposti saru kollha qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ma iddecidiet xejn fuq jekk l-inkwilini jistghux jistriehu fuq il-ligi partikolari. Wiehed jinnota li s-sentenza ma taghmel ebda accenn ghall-Art gdid 4A tal-Kap 69 jew ghall-ligi il-gdida XXIV tal-2021. U ghalhekk il-fatt jekk l-Art 4A tal-Kap 69, jew l-Att XXIV 2021 imsemmija humiex lezivi tad-drittijiet ghadu ma giex deciz.

Illi l-attur tant huwa konxju minn dan illi fil-kawza tieghu huwa l-ewwel talab l-izgumbrament, imma wara talab ukoll li jidhol fis-sehh dak indikat fil-ligi gdida XXIV tal-2021 biex ikun hemm zieda fil-kera wara li jsir it-test tal-mezzi. L-attur qed jipprova jolqot zewg ghasafar b'gebla wahda. F'cirkostanzi u kazijiet daqstant delikati bhal ma hija l-akkomodazzjoni dan ma ghandux ikun permess. L-ewwel l-attur irid jiddeciedi jekk ghandux jattaka il-ligi gdida u jekk le ghandu japplikaha kif fil-fatt qed jittenta jaghmel in subsidium. Imma ma jistax jghid li mhijiex kostituzzjonali ghal jaf li pronunzjament li dik il-ligi hija kontra il-kostituzzjoni ghad ma hemmx.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bzai tal-Att XXIV tal-2021 (li ghalhekk gia turi l-intenzjoni tal-atturi sabiex jitolbu ghal awment fil-kera); allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss hala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwstjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur iridi isir il-fond li hemm kif jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghadha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istemm skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza limitata għall-ewwwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimata permezz ta' liema qed teċċepixxi (i) n-nullita' tar-rikors promotur stante illi t-talbiet hekk kif imfassla huma nebolużi, ma jiftiehmux u kontradittorji u (ii) fit-tieni lok dan il-Bord mhuwiex kompetenti li jidderimi talbiet ta' natura kostituzzjonali mressqa mir-rikorrenti; u kif ukoll dwar l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita intimata li qed tghid li r-rikors huwa wkoll null billi wiehed ma jistax jiftah kawza ghal zgumbrament waqt li fl-istess hin jitlob ghal awment fil-kirja.

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħid li huwa sid tal-fond "Phyllis", 40, Triq il-Flotta, Gżira mikri lill-intimata versu l-kera annwa ta' €210. Dan il-fond ilu jinkera lill-familja tal-intimata għal madwar 83 sena fejn l-inkwilini oriġinali kienu n-nanniet tal-intimata sakemm il-kirja baqgħet tintieret u llum tgħajjat lill-intimata. Ir-rikorrenti jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali fil-15 ta' April 2021 (Rikors 223/2019) dwar vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien kif imħarsa bl-Ewwel Artikou tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fejn ġie deċiż li l-intimata f'dak il-każ ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili. Abbażi ta' din id-dikjarazzjoni inbdew proċeduri quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs Carmen Vella** għall-iżgumbrament tal-inkwilina. Fl-istess sentenza ingħad:-

> *Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret res judicata. Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li jekk xi liġi tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett. Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim'Awla*

tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalkemm id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett.

Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll illi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal in vigore lAtt XXIV tal-2021 li stabilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madanakollu, il-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-posizzjoni bejn ilpartijiet, u dan anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda disposizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata.

Illi konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimata għandha tiżgumbra mill-fond de quo. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni. Madankollu, il-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa talfehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimata, li għandha ċertu età, tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra millfond de quo fi żmien disgħin (90) ġurnata.

Abbazi ta' tali decizjoni r-rikorrent talab, fl-ewwel sett ta' talbiet (numri 2 sa 4) illi l-intimata tigi dikjarata li ma tistax tistrieh fuq il-Kap 69 u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili biex tibqa fl-okkupazzjoni tal-fond in meritu u l-konsegwenzjali talba ghax-xoljiment tal-kirja u r-ripreza kemm il-darba l-inkwilina tirrifjuta li l-kera tawmenta ghal somma li ma teccedix it-2% tal-valur tal-fond fis-suq. Fit-tieni sett ta' talbiet (numri 5 u 6) talab li l-kera tawmenta ghal somma mhux aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-fond u kwindi qed jirreferi ghal proceduri tat-test tal-mezzi.

IKKUNSIDRA

L-Eċċezzjoni tan-Nullita

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimata qed teċċepixxi n-nullita' tar-rikors preżentat mir-rikorrenti stante illi t-talbiet hekk kif imfassla huma nebolużi, ma jiftiehmux u kontradittorji filwaqt li l-Awtorita ssostni li r-rikors huwa null billi wiehed ma jistax jiftah kawza ghal zgumbrament waqt li fl-istess hin jitlob ghal awment fil-kirja.

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

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza tagħha tal-25 ta` Frar 2016, fl-ismijiet **Theresa armla ta` Joseph Chetcuti et vs Maria Carmela, sive Lina Warrington et (672/15 LSO)** 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`."

lli 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 il-mertu 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 ic-citazzjoni, 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 fic-citazzjoni. 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 tal-validita` 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 l-procedura tkun tista` tigi salvata basta dan ma jaffetwax is-sutanza 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 tal-att 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 espressament."

Hekk f`dan l-istess kaz, inghad li "jekk ikun hemm talbiet irrikonciljabbli, per ezempju 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 tal-Qorti 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 alteram 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 l-kumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti ghaliex ikun hemm diga l-konnessjoni bejn ir-rapporti intercedenti bejn il-partijiet. 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 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[14], fl-ismijiet **Paul Bonello et vs Ramel u Zrar Limited et** (295/06 JZM), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili 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` l-artikolu 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 drabi 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 tal-oggett 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 ic-citazzjoni tkunx defugenti jew zbaljata b`mod li l-konvenut ikun jista` jigi pregudikat fid-difiza tieghu, u ghal dan l-ezami ic-citazzjoni 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-

[14] Konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 dwar il-kwistjoni tan-nullita minn talbiet distini jew kontradottorjeta.

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 l-azzjoni 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 lill-gudikant 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 r-rigorozitajiet 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 flismijiet `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 "Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe". Bhal ma gara fil-kaz tal-lum, il-konvenut f`dik il-kawza eccepixxa n-nullita` 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, l-atturi 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 z-zewg 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 millQorti 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 tal-Qorti Civili fis-26 ta` Novembru 2015, fl-ismijiet **Nicholas sive Colin Mercieca et vs Grace Vella** (Rik Nru 500/15 LSO) 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`."

Deċiżjoni 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** (Rik Nru 148/07JPG), 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 talArtikolu 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 jkunu 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 l-premessi 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 bl-inkluzjoni 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 l-wahda 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."

Ikkunsidra

Applikati dawn l-enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali ghal-kaz odjern, il-Bord jinnota illi permezz tat-tieni talba tiegħu r-rikorrenti qiegħed jitlob dikjarazzjonijiet li l-intimata ma tistax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Artikoli 1531C tal-Kap 16. Fit-tielet talba qed tintalab dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond kif ukoll it-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja <u>kemm il-darba</u> l-intimata tirrifjuta li l-kera tiġi riveduta għal mhux aktar minn 2% liberu u frank tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-raba' talba hija konsegwenzjali għat-tielet waħda stante li qed jintalab ir-ripreża tal-pussess tal-fond <u>kemm il-darba</u> l-intimata tirrifjuta li l-kera tiġi riveduta għal mhux aktar minn 2% liberu u frank tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

L-aħħar żewġ talbiet jikkontemplaw talba sabiex isir it-test tal-mezzi u jekk ikun il-kaz il-kera tawmenta skond il-Ligi. Il-Bord hu tal-fehema illi l-ahhar zewg talbiet huma marbuta mat-test tal-mezzi tant illi r-rikors promotur ġie notifikat ukoll lill-Awtorità tad-Djar <u>ai termini tal-Artikolu 4A(3) tal-Kap 69 (fol 9) </u>(sottolinejar tal-Bord).

Illi m'hemmx dubju ghalhekk li fil-każ odjern, it-talbiet attrici ma ġewx redatti bl-aktar mod felici. Madankollu, ir-risposta tal-istess intimata u tal-Awtorita juru b'mod ċar li fehmu l-kontenut u t-talbiet tal-istess rikors u rrispondew ghalihom. Għaldaqstant l-intimata u l-Awtorita ma ġewx preġudikati bl-ebda mod. Fiċ-ċirkostanzi l-Bord ma jarax li jeżistu l-estremi għal dikjarazzjoni ta` nullità tar-rikors promotur.

L-Eċċezzjoni li dan il-Bord mhuwiex kompetenti li jidderimi talbiet ta' natura kostituzzjonali mressqa mir-rikorrenti

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni taghha l-intimata ssostni li l-Bord mhuwiex kompetenti li jiddetermina talbiet ta' natura kostituzzjonali mressqa mir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti isejjes l-azzjoni tiegħu fuq is-sentenza fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella** deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fis-17 ta' Ġunju 2021. Il-Bord jinnota li din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Marzu 2022 għajr għat-terminu li fih l-inkwilina kellha tiżgombra mill-fond. Il-Qorti tal-Appell qalet:-

> *11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Tikkonsidra li s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) li straħu fuqha l-appellati meta ntavolaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord fil-10 ta' Mejju, 2021, kienet ingħatat biss ftit jiem qabel fil-15 ta' April, 2021. Tqis ukoll li l-emendi tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69, li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, ġew imbagħad ppromulgati ftit jiem wara li huma kienu ppreżentaw ir-rikors promotur quddiem il-Bord, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk meħud in konsiderazzjoni din is-sekwenza tad-dati rilevanti għall-fini tal-kwistjoni odjerna, il-Qorti tgħid li l-Bord kien korrett meta filwaqt li osserva li huwa ma setax jiskarta l-pronunzjament magħmul permezz tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li kkristallizzat l-pożizzjoni bejn il-partijiet, anki tgħid il-Qorti, fin-nuqqas ta' appell minn xi parti, irrileva li d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 bl-ebda mod ma jinċidu fuq il-pronunzjament ta' dik il-Qorti. Tagħraf li fin-nuqqas ta' xi disposizzjoni retroattiva jew saħansitra li kellha l-effett li tħassar dak il-pronunzjament, il-Bord ma setax japplika l-provvedimenti tal-Att XXIV tal-2021, minflok li jimxi skont il-pronunzjament tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali).*
>
> *12. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li l-aggravji tal-appellanta mhumiex ġustifikati u tiċħadhom, iżda tikkonsidra li t-terminu ta' disgħin (90) jum mogħti lill-appellanta mill-Bord huwa pjuttost wieħed qasir sabiex hi tagħmel arranġamenti oħra għar-residenza tagħha. Għalhekk din il-Qorti tqis li għandu jkun aktar xieraq, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-età tagħha u l-għajnuna li tista' tkun intitolata għaliha mingħand l-Awtorità tad-Djar, li l-appellanta tingħata terminu minflok ta' disa' (9) xhur.*

Fis-sentenza ċitata, l-Bord kien marbut li japplika l-pronunzjament mogħti mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) stante li dik is-sentenza ikkristallizzat il-posizzjoni bejn il-partijiet fir-rigward ta' fond partikolari. Hekk kif irrilevat tajjeb l-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha, ir-rikorrenti naqas milli jipprova l-eżistenza ta' pronunzjament kostituzzjonali simili fejn ġie dikjarat li l-intimata (odjerna) ma tistax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 69 fir-rigward tal-fond 40, Triq il-Flotta, Gżira. Il-Bord hu tal-fehema illi filwaqt li s-sentenza kostituzzjonali ċitata mir-rikorrenti hija ta' relevanza għaliex il-fatti odjerni huma simili għal fatt tal-każ ċitat, il-Bord ma jistax japplika pronunzjament kostituzzjonali mogħti fil-konfront ta' terza persuna għall-intimata odjerna. Inoltre l-kompetenza tal-Bord mhijiex waħda li tippermetti li jagħti pronunzjamenti kostituzzjonali iżda hija biss limitata għall-applikazzjoni ta' pronunzjamenti mogħtija minn qrati kostituzzjonali u għal dak li jipprovdi l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mill-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita dwar in-nullita tar-rikors promutur billi jiċħad l-istess eċċezzjonijiet, filwaqt illi kwantu ghat-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimata, l-Bord qieghed jilqa' l-istess eċċezzjoni limitatament fir-rigward tat-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u konsegwentement jiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u jordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward tal-ħames u s-sitt talba.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022