Bord Li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Nru. 1016/2021 LC

ANTHONY ZAMMIT (K.I.970347),
MARY LOUISE ZAMMIT (K.I. 686251M)
CARMEN MUSCAT (Passaport Malti Nru 1152381)
NOEL GALEA (K.I. 503068M)
CARMEL GALEA (K.I. 107067M)
GIOELE GALEA (K.I. 492765M)
VINCENZA ZAMMIT (K.I. 68339M)

VS

GODWIN BUGEJA
(K.I. 470040M)

Sentenza Preliminari

Illum, 19 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Illi b'rikors datat il-15 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti Anthony Zammit, Mary Louise Zammit, Carmen Muscat, Noel Galea, Carmel Galea, Gioele Galea, Vincenza Zammit talbu lil dan il-Bord, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, joġgħbu:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi a bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Qorti Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru 247/2019/ISB fl-ismijiet ***Anthony Zammit et v. L-Avukat tal-Istat u Godwin Bugeja*** nhar it-30 ta' Settembru 2021 l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi a bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Qorti Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru 247/2019/ISB fl-ismijiet ***Anthony Zammit et v. L-Avukat tal-Istat u Godwin Bugeja*** nhar it-30 ta' Settembru 2021 l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 43 "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia Pietà u jiddikjara u jordna wkoll it-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja illi qabel kellu l-intimat Godwin Bugeja;

3. Jawtorizza lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tal-intimat Godwin Bugeja mill-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u dana entru terminu qasir u perentorju illi jiġi lilu prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi;

4. Sussidjarjament u f'każ illi t-talba għall-iżgumbrament ma tintlaqax minħabba d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

    a) Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Godwin Bugeja ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

    b) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond 43 "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia Pietà għandha ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ;

    c) Jordna lill-intimat Godwin Bugeja jibda jħallas tali kera fix-xahar hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;

    d) F'każ illi l-intimat Godwin Bugeja ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond

43 "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia Pietà fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dana l-Onorabbli Bord għal dan il-għan u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u jistabbilixxi l-kera illi għandha titħallas matul tali żmien;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Godwin Bugeja illi huwa minn issa stess inġunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Godwin Bugeja;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, bħala intervenuta fil-kawża, fejn fost l-oħrajn eċċepiet is-segwenti raba' eċċezzjoni:

"Illi r-rikors tal-atturi għandu jiġi dikkjarat bħala null stante l-fatt li wieħed ma jistax jiftaħ proċeduri ta' żgumbrament waqt li fl-istess ħin jitlob għal awment tal-krija"

Illi b'digriet mogħti fil-11 ta' Marzu 2022, il-Bord ordna illi din ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità intervenuta għandha tiġi trattata u deċiża b'mod preliminari;

Ra d-dokumenti limitatament fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni preliminari;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet limitatament fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni preliminari;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti limitatament fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni preliminari;

Ikkonsidra;

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni *de quo*, l-Awtorità intervenuta qed teċċepixxi li r-rikors promotur huwa null stante li jikkontjeni talbiet li ma jistgħux jeżistu flimkien, senjatament; it-talba għall-iżgumbrament in forza tas-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Anthony Zammit et v. L-Avukat tal-Istat u Godwin Bugeja** u, minn naħa l-oħra, it-talba għall-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-awment tal-kera jew l-iżgumbrament skont ir-riżultanzi mit-twettiq tat-test tal-mezzi. Filfatt, fit-trattazzjoni rigward din l-eċċezzjoni, l-Awtorità intervenuta sostniet illi l-proċedura kkontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 hija proċedura speċjali filwaqt li t-talba għall-iżgumbrament abbażi tas-sentenza suriferita hija proċedura ġenerali. L-Awtorità qalet li r-rikorrenti kellu jagħżel azzjoni u jsegwi lilha u ma jistax iħallat dawn iż-żewġ azzjonijiet flimkien. Dan

abbażi tal-prinċipju li *electa una via non datum ricursum ad alteram*. B'hekk, issostni l-Awtorità intervenuta, dawn it-talbiet misti għandhom iġibu n-nullità tar-rikors promotur.

Illi da parti tiegħu, l-intimat Bugeja assoċja ruħu mal-posizzjoni tal-Awtorità intervenuta fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni u straħ fuq is-sottomissjonijiet tagħha;

Illi r-rikorrenti, da parti tagħhom, isostnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi t-talbiet kif redatti ma jġibux in-nullità tar-rikors promotur u dana abbażi tal-fatt li (i) n-nullità eċċepita mill-Awtorità intervenuta m'hi sorretta mill-ebda dispożizzjoni tal-liġi; (ii) il-Qrati tagħna ippermettew u aċċettaw talbiet alternattivi b'mod sussidjarju għal xulxin; (iii) bit-talbiet kif redatti, ma ġie kkaġunat ebda preġudizzju lill-intimat; (iv) il-Bord għandu jieħu kont tal-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju, u (v) il-ġurisprudenza nostrana taċċetta wkoll il-kumulu ta' azzjonijiet;

Ikkonsidra

Illi fl-ewwel lok, jiġi rilevat li l-Qrati tagħna jikkonsidraw l-eċċezzjoni tan-nullità bħala sanzjoni estrema. Filfatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred u Mary konjuġi Vella vs Agostino Camilleri**[1] il-Qorti Ċivili, Prim' Awla, irriteniet illi:

> *"In-nullità ta' l-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali."*

Illi di più, din il-materja hija regolata bl-Artikolu 789(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola dawk il-gravami li fuqhom tista' tingħata din l-eċċezzjoni. Illi dwar dawn il-gravami, ġie ritenut fis-sentenza **ITC Limited et vs LBM Breweries Limited**[2] li:

> "*Illi jkun xieraq li jingħad mill-ewwel li l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullita' ta' atti ġudizzjarji tista' tingħata huma dawk imsemmija fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-erba' (4) każijiet imsemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex att ġudizzjarju jitqies ma jiswiex, l-ilment irid bilfors jaqa' taħt il-parametri ta' xi waħda minnhom.*"

[1] **Alfred u Mary konjuġi Vella vs Agostino Camilleri,** Qorti Ċivili, Prim' Awla, 21 ta 'Frar 1997.
[2] **ITC Limited et vs LBM Breweries Limited,** Qorti Ċivili, Prim' Awla, 20 ta' Ottubru 2005 (Citazz Nru 976/2005 JRM)

Illi meta tat din l-eċċezzjoni, l-Awtorità intervenuta ma indikatx espressament taħt liema gravam qed tarġinaha. Mid-diċitura tal-eċċezzjoni u mit-trattazzjoni magħmula, madanakollu, jirriżulta ċar li din l-eċċezzjoni qed tiġi bbażata fuq l-Artikolu 789(1)(ċ) tal-Kap. 12, liema Artikolu jistipola:

> ***"789.*** *(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata:*
>
> *...omissis...*
>
> *(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;"*

Illi minn dan l-artikolu joħroġ ċar li l-att mhux biss għandu jikkontjeni xi vjolazzjoni tal-forma meħtieġa, iżda dik il-vjolazzjoni trid tkun <u>ġiebet preġudizzju</u> lill-parti li tissollevaha, li <u>ma jkunx jista' jissewwa</u> jekk mhux billi l-att jiġi dikkjarat null. Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Guido J. Vella A&CE vs Dr Emanuel Cefai LL.D.,**[3] senjatament:

> *"F'dawn il-każijiet huwa dejjem opportun li l-Qorti kemm jista' jkun, għall-prattiċità u biex tiġi evitata multiplikazzjoni ta' kawżi u spejjeż żejda, għandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tan-nullità u kemm jista' jkun issalva atti ġudizzjarji, u att ta' ċitazzjoni għandu jiġi mwaqqa' u annullat biss għal raġunijiet gravi: in-nullità ta' l-att ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali."*

Ikkunsidra;

Illi bit-talbiet tiegħu odjerni, ir-rikorrenti effettivament qed jistieden lill-Bord jiddeċiedi jekk l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* in vista tas-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). Fl-eventwalità li l-Bord isib li l-imsemmi Artikolu 4A m'huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, ir-rikorrenti qed jitlob lill-Bord sabiex jiddeċiedi abbażi tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla, (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali). Minn naħa l-oħra, jekk il-Bord isib li l-emendi li daħlu fis-seħħ jirrendu l-Artikolu 4A applikabbli, allura l-Bord qed jiġi

[3] **Guido J. Vella A & CE vs Dr Emanuel Cefai LL.D.**, lil-Qorti tal-Appell, 4 ta' Novembru 1991

mitlub sabiex jiddeċiedi skont dik il-proċedura. Filfatt, ir-raba' talba għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A hija miġjuba "***f'każ illi t-talba għall-iżgumbrament ma tintlaqas minħabba d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta:***".[4]

Illi fil-fehma tal-Bord, ir-raba' talba hija sussidjarja u alternattiva għall-ewwel tliet talbiet ibbażati fuq is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla u b'hekk, dawn it-talbiet jistgħu jissussistu flimkien fid-dawl tal-fatt li huma alternattivi għal xulxin;

Illi di più, bil-mod kif ġew redatti t-talbiet dawn ma kkawżaw ebda preġudizzju għall-intimat jew għall-Awtorità intervenuta. Tant hu hekk li kemm l-intimat kif ukoll l-Awtorità sottomettew ir-risposti tagħhom fuq il-mertu tal-każ *de quo*.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din ir-raba' eċċezzjoni billi jiċħadha u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż ta' din l-istanza riżervati għall-ġudizzju finali.

ft/Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur.

---

[4] Ara r-rikors promotur, a fol. 4.