BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 9 ta' Dicembru, 2022.

Kathleen Livori (K.I. nru. 573658(M)); Brian Livori (K.I nru. 108892(M)); Karen Bubelis Livori (K.I nru. 497086(M)); Veneranda Sive Vena Agius (K.I. nru. 347049(M)); Josephine Sive Joyce Bajada (K.I. nru. 654351(M)); Yvonne Camilleri (K.I. nru. 739756(M)); Mario Livori (K.I. nru. 451558(M)); Emanuel Livori (K.I. nru. 402750(M)); Aldo Livori (K.I. nru. 514660(M)) u Maria Concetta Sive Marcon Pavia (K.I. nru. 184064(M))

vs

Joseph Scerri (K.I nru. 494858(M))

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 31/2022 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Kathleen Livori et datat 14 ta' Jannar 2022 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru, 35, Steeple Street, Cospicua. (Dok 'A')

2. Tessie Scerri, (li tigi omm l-intimat Joseph Scerri) illum mejta, kienet ilha tokkupa l-fond surriferit ghal imien twil, taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi ghalhekk Tessie Scerri baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas biss kera ta' €203.14 fis-sena (Dok'B'), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaci iggib fis-suq miftuh.

4. L-esponenti illum huma maghrrfa illi minkejja li sas-sena 2020 (l-ahhar li sar hlas ta' kera) kienu ghadhom jircievu l-hlas ta' kera f'isem Tessie Scerri, din kienet ilha snin mejta.

5. Illum fil-fond suriferit jghix l-intimat, iben Tessie Scerrie, minkejja li dan qatt ma gie rikonoxxut bhala inkwilin ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-fond in kwistjoni, kawza ta' nuqqas estrem ta' manutenzjoni u traskuragni jinstab fi stat hazin hafna tant li mhuwiex abitabbli (Dok. C), bi ksur flagranti tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Ghaldaqstant ma huwiex qed jigi uzat ghall-iskop li ghalih huwa gie mikri.

6. L-esponenti huma tal-fehma illi l-intimat ma ghandu l-ebda dritt jkompli jghix gol-proprjetà u ghalhekk qeghdin jitolbu l-izgumbrament tieghu. Madankollu qeghdin jaghmlu talba sussidjarja u minghajr pregudizzju ghat-talba primarja taghhom, biex jekk dan il-Bord jiddeciedi illi jhalli lill-intimat jkompli jokkupa l-fond bhala kerrej, jibda' jhallas kera oghola ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-LiÈijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat 'l ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-izgumbrament tal-intimat mill-fond bl-indirizz 35, Streeple Street, Cospicua u jipprefigi imien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jivvaka mill-istess fond u dan ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Bit-tkomplija ghat-talba precedenti, jordna lill-istess intimat sabiex fiiimien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord jnehhi dak kollu li huwa hwejjgu u jaghti lura l-pussess battal tal-istess fond fl-istess stat tajjeb illi kien mghoddi lilu u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond de quo;

3. Kontestwalment, jillikwida, bil-hatra ta' Perit nominandi jekk ikun mehtieg, somma ekwivalenti ghad-danni kumplessivi sofferti mir-rikorrenti, rappreientanti

xoghlijiet u manutenzjoni (inkluzi dawk ta' natura strutturali) tal-fond surriferit kawza tat-traskuragni u negligenza tal-intimat, u kif ukoll somma li tirraprezenta kumpens ghall-okkupazzjoni tal-intimat fil-fond;

4. Bit-tkomplija ghat-talba precedenti, jordna lill-intimat jhallas dik is-somma hekk likwidata;

5. Kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord ma jaqbilx illi l-intimat ghandu jizgumbra mill-fond kif mitlub fl-ewwel erba' talbiet, jordna l-izgumbrament tal-intimat Joseph Scerri fi imien hames snin mid-data tal-mewt ta' ommu Tessie Scerri ai termini tal-Artikolu 2(a)(iii) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew minn data ohra li joghgbu jistabbilixxi l-Bord;

6. Kontestwalment jiddeciedi ai termini tal-istess sub-artikolu fil-Ligi x'ghandu jkun il-kumpens, cioe' daqs l-ghola ammont ta' kera li seta' kien pagabbli lill-kerrej, u dan wara jsir kwalunkwe test tal-mezzi neccessarju purament ghal dan il-ghan;

7. Bit-tkomplija ghat-talba precedenti, jordna illi l-intimat jhallas il-kumpens hekk kif deéii fit-talba ta' qabel din;

8. Jiddeciedi abbazi tal-ahhar proviso tal-Artikolu 2(a)(iii) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji ta' dhul u kapital tat-test tal-mezzi, biex jiddeciedi jekk dan ghandux jizgumbra fi zmien sentejn ai termini tal-istess artikoli fil-ligi bit-thaddim tal-Artikolu 4A(4);

9. Kemm il-darba dan l-0norabbli Bord ma jaqbilx illi l-intimat Scerri ghandu jizgumbra mill-fond kif mitlub fl-ewwel tmien talbiet, jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u éjoè, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi imien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-LiÉijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

10. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva permessi mil-Ligi, jistabbilixxi kundizzjonijiet godda rigward il-hlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera ghandha tiÉi riveduta ghal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru, 35, Steeple Street, Cospicua, b'effett mill-l ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghall-kwalsiasi azzjoni ohra li tista' tavolta tigi pprezentata.

Ra r-risposta ta' Joseph Scerri ID 494858(M) datata 12 ta' April 2022 (fol 41) fejn ġie eccepit:

1. Preliminarjament l-atturi ghandhom jipprovaw, b'mod inekwivoku, it-titolu taghhom fuq il-fond bl-indirizz 35, Steeple Street, Cospicua.

2. Fil-mertu, ma jissostistux l-elementi stabbiliti fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, billi l-esponent ma ghamilx hsara hafna lill-fond, u konsegwentement l-ewwel erba' talbiet ghandhom jigu michuda.

3. Lanqas ma jissostistu l-elementi stabbiliti l-artikolu 2(a)(iii) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, billi l-esponenti gie rikonoxxut bhala kerrej skont ligi validament fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, u konsegwentement anke l-hames, sitt, seba' u tminn talbiet ghandhom jigu michuda.

4. In kwantu ghall-bqija tat-talbiet, l-esponent jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn ilprocedur.i peress li huwa dejjem ottempora ruhhu mal-ligijiet vigenti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 13 ta' Mejju 2022 (fol 47) fejn ġie eccepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi r-rikors tal-atturi ghandu jigi ddikkjarat bhala null stante il-fatt li wiehed ma jistax jiftah proceduri ta' zgumbrament waqt li fl-istess hinjitlob ghal awment tal-kirja;

Illi il-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 ghall-kawza fl-ismijiet **Georgina Grima et. vs Awtorita tad-Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)** fejn l-istess Qorti ikkummentat 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' tibbenefika 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 skond 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 kienet leziva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il gurnata bl-emendi introdotti fl-2021, ghad irid jigi accertat jekk din il-lezjoni ghadhiex 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'ghandhiex 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' Dicembru 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 Ikompli tinqeda bid-disposizzjonijiet 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-dispoiizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-sehh meta nfethet il-kawia, u mhux dawk li dahlu fis-sehh wara. Barra minn hekk, l-attur ma ghandu ebda jedd miksub ta' l-izgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, ghar-ragunijiet tajba moghtija fis-sentenza, ma ordnatx l-izgumbrament. Ghalhekk ma hemmx raguni ghala l-konvenuta Mugliett ma ghandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li izomm 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, minnflok tillikwida d-danni pekunjarji u morali li garrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il-elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna 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-disposiizzjonijiet ta ' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi maghmula bl-Att XXIV ta-2021, u ghalhekk il-konvenuta Mugliett ma ghandhiex 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-lstat,** Il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

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

33. Dawn l-aggravji ghalhekk sejrin jintlaqghu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li, bil-ligi kif kienet fis-sehh fiz-zmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma ghandhiex tiftehem illi izomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-sehh.

34. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appell kemm tal-Awtorita' u kemm tal-konvenuti Spiteri billi tirriforma s-sentenza appellata: thassarha fejn iddikjarat illi l-atturi ma jistghux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibqghu jzommu l-fond li dwaru saret il-kawza u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-ligi kif kienet fis-sehh fiz-zmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma ghandhiex tiftehem illi zzomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-sehh. Tikkonferma s-sentenzafil-bqija."

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 ir-test tal-mezzi. L-attur qed jipprova jolqot zewg ghasafar b'gebla wahda. F'cirkosatnzi u kazijiet daqstant delikati bhal ma hija l-akkomodazzjoni dan ma ghandux ikun permess. L-ewwel l-atttur irid jiddeciedi jekk ghandux jattakka il-ligi gdida u jekk le ghandu japplikaha kiffil-fatt qedjittenta jaghmel in subsidium. Imma majistaxjghid 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 bazi tal-Att XXIV tal-2021 (li ghalhekk gia turi l-intenzjoni tal-atturi sabiex jitolbu ghall-awment filkera); allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza ujekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala 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 kwistjoni.

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

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha 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' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess 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 n-nota tal-Awtorita tad-Djar tas-26 ta’ Mejju 2022 (fol 52) fejn hija ccarat li qeda tibbaza l-eccezzjoni preliminari taghha tan-nullita fuq l-artikolu 789(c) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fis-16 ta’ Novembru 2022.

Ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta’ Settembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza preliminari fuq l-eccezzjoni tan-nullita sollevata mill-Awtorita intervenuta.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza *in parte* dwar it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita’ intervenuta li qed teċċepixxi n-nullita’ tal-proċeduri ai termini tal-Artikolu 789(1)(ċ) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta stante li tghid li t-talbiet ma jistgħux jeżistu flimkien – senjatament it-talba għal żgumbrament ai termini tal-Artikoli 9(a) u 2(a)(iii) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u minn naħa l-oħra talba għall-awment fil-kera skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Il-Qrati tagħna jikkonsidraw l-eċċezzjoni tan-nullità bħala sanzjoni estrema. Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred u Mary konjuġ Vella vs Agostino Camilleri** deċiża fil-21 ta’ Frar 1997, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet hekk:-

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.

Din il-materja hija regolata bl-Artikolu 789(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola dawk il-gravami li fuqhom tista' tingħata din l-eċċezzjoni. Dwar dawn il-gravami, fis-sentenza **ITC Limited et vs LBM Breweries Limited (Rik Nru 976/05 JRM)** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru 2005 intqal hekk:-

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-subartikolu (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.

L-Artikolu 789(1)(ċ) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqu hija bbażata l-eċċezjoni preliminari tal-Awtorita jipprovdi hekk:-

789.(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –

.....

(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 ġabet preġudizzju lill-parti li tissollevaha, li ma jkunx jista' jissewwa 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.** deċiża fl-4 ta' Novembru 1991 senjatament fejn ingħad:-

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.

Il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili, 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:-

Illi kif ġie dikjarat mill-Qorti tal-Kummerċ fil-każ (Joseph Cachia nomine vs Paul Zammit et nomine” deciz fl-14 ta` Dicembru 1989: “Illi biex ċitazzjoni tkun nulla, skont l-artikolu 789 tal-Kodiċi ta` Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, in-nullita` trid tkun iddikjarata mil-liġi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tal-provi meħtiega mil-liġi, nuqqas ta` xi partikolarita` essenzjali meħtiega mil-liġi espressament.”

Hekk f`dan l-istess każ, ingħad li "jekk ikun hemm talbiet irrikonċiljabbli, per eżempju talba għal azzjoni ta` spoll abbinata fl-istess każ ma’ azzjoni rei vindicatoria, fejn hu ben saput li fl-azzjoni ta` spoll huma inamissibli provi fil-petitorju, hemm sitwazzjoni ta` talbiet irrikonċiljabbli.”

Il-kwistjoni sollevata mill-atturi fil-każ in ezami tikkonċerna t-talbiet kunfliġġjenti u rrikonċiljabbli fit-talba rikonvenzjonali... Illi fit-tema ta` talbiet diversi ġie 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.”

IKKUNSIDRA

Illi fil-kaz prezenti, permezz tal-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbament tal-intimat ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li b’referenza għar-rikors promotur jipprovdi *inter alia* li l-kerrej għandu jiġi żgumbrat jekk ikun għamel ħsara ħafna fil-fond. L-Artikolu jipprovdi hekk:-

9. Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f’dawn il-każijiet:

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta’ qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort’oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort’oħra milli

għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

It-tieni talba hija konsegwenzjali għal-ewwel talba u permezz tagħha qiegħed jintalab li l-intimat ineħħi ħwejjġu mill-fond u jagħti lura l-pussess battal fl-istat tajjeb li kien mgħoddi lilu. Huma konsegwenzjali wkoll it-tielet u r-raba' talba fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni u l-kundanna għall-ħlas ta' danni rappreżentanti xogħolijiet u manutenzjoni kawża tal-allegata traskuraġni u negliġenza tal-intimat.

Fil-ħames talba r-rikorrenti jgħidu li "<u>Kemm-il darba</u> dan l-Onorabbli Bord ma jaqbilx illi l-intimat għandu jiżgumbra mill-fond kif mitlub fl-ewwel erba' talbiet, jordna l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Scerri fi żmien ħames snin mid-data tal-mewt ta' ommu Tessie Scerri ai terimini tal-artikolu 2(a)(iii) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew minn data oħra li jogħġbu jistabilixxi l-Bord". Il-kumplament tat-talbiet huma wkoll marbuta mal-artikolu 2(a)(iii) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-diċitura wżata mir-rikorrenti turi li l-hames talba hija alternattiva f'każ li ma jintlaqgħux l-ewwel erba' talbiet fir-rigward tal-ħsara tal-fond. L-artikolu ċċitat fil-ħames talba u t-talbiet sussewgenti jipprovdi:-

"kerrej" tfisser ukoll:

(a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni:

(i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

(ii) l-armla jew l-armel tal-kerrej:

Iżda l-armla jew l-armel m'għandu l-ebda jedd li jiġi kkunsidrat kerrej jekk dan ma kienx joqgħod fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħarħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li, fil-każ ta' dan is-sub paragrafu ma jkunx baqa' jgħixmal-kerrej sad-data ta' mewtu;

(iii) l-aħwa tal-kerrej li jkunu komplew il-kirja insolidum flimkien miegħu:

Iżda l-aħwa m'għandhom l-ebda jedd li jiġu kkunsidrati bħala kerrejja jekk dawn ma kienux joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li, fil-każ ta' dan is-sub paragrafu ma jkunux baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu:

Iżda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-ebda persuna li ma tkunx għadha ġiet rikonoxxuta bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni sa dik id-data ma għandha tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ħlief għal dawk li jikkwalifikaw skont is-subparagrafi (ii) u (iii):

> ***Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii), u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandhom jivvakaw l-imsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu msemmi hawn qabel għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej:-***
>
> ***Iżda wkoll wara l-mewt tal-kerrej sid il-kera jista' jippreżenta rikors skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A u jekk dawn il-persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-sub paragrafi (i), (ii) u (iii) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni skont is-subartikolu (4) tal-artikolu 4A;***

Permezz ta' dan l-artikolu r-rikorrenti jfissru li l-intimat ma jikkwalifikax bħala kerrej għaliex ma jaqax fid-definizzjoni tas-subartikoli (i) sa (iii). Il-Bord jinnota li l-aħħar *proviso* tal-artikolu ċitat jagħmel referenza għall-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-"<u>kontinwazzjoni tal-kirja</u> ta' dar ta' abitazzjoni" introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-*proviso* huwa ċar li minkejja li l-persuna li tirrisjedi fil-fond ma tkunx meqjusa fit-terminu "kerrej" xorta waħda tibbenefika mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jekk jissussistu l-elementi msemmija fl-istess Ligi. Ai fini ta' kjarezza qed jiġi prodott it-test Ingliż tal-*proviso* msemmi li ma jħalli l-ebda dubju li l-proċedura tal-Artikolu 4A tapplika xorta waħda fir-rigward tal-persuni li ma jikkwalifikawx fit-terminu "kerrej" ai termini tal-Artikolu 2(a)(iii). Dan jipprovdi:-

> *Provided further that <u>following the death of the tenant</u> the lessor may file an application in accordance with the provisions of article 4A and <u>if these persons who do not qualify under sub-paragraphs (i), (ii), and (iii) do not satisfy the income and capital assets criteria of the means-test</u>, the Board shall make a decision in terms of sub-article (4) of article 4A;*

Ġjaladarba l-liġi stess fl-aħħar *proviso* tal-artikolu 2(a)(iii) tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 għal dawk il-każijiet fejn il-persuni ma jikkwalifikawx taħt is-sub paragrafi (i), (ii) u (iii) it-talbiet mressqa mill-atturi fl-azzjoni odjerna jistgħu jeżistu flimkien u m'humiex kontradittorji. Kif inghad, il-Bord jinnota li l-kumplament tat-talbiet huma wkoll konsegwenzjali għall-ħames talba.

Inoltre bil-mod kif ġew redatti t-talbiet, il-Bord iqis li ma jikkawżaw l-ebda preġudizzju għall-intimat jew għall-Awtorità intervenuta. Tant hu hekk li kemm l-intimat kif ukoll l-Awtorità issottomettew ir-risposti tagħhom fuq il-mertu tal-każ *de quo* fir-rigward tal-kawzali kollha mressqa mill-atturi. Inoltre l-Bord jinnota li l-intimat innifsu, fl-eccezzjonijiet tieghu, lanqas biss issolleva l-eccezzjoni tan-nullita fuq il-bazi li t-talbiet mressqa ma jistgħux jeżistu flimkien. Il-Bord izid li strettament l-Awtorita intervenuta

lanqas hija l-legittimu kontradittur ghall-fini tal-ewwel erba (4) talbiet peress li huwa car li ghal finijiet ta' tali talbiet l-azzjoni hija wahda purament bejn sid il-kera u l-inkwilin innifsu.

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet kollha fuq spjegati l-Bord hu tal-fehema li ma hemm ebda nullita fil-mod kif inhuma postulati t-talbiet attrici.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi l-Bord qieghed jiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż ta' din is-sentenza huma riżervati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

9 ta' Dicembru 2022