MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 8/2007/1

Myriam Pace (ID 644324 M)

vs

Francesco Zammit (ID 528728M) u Rocco Zahra (ID 354858M) ghal kull interess li jista' ikollu.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fis-17 ta' Novembru 2010 il-Qorti tal-Magistrati ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi hija prorprjeetarja ta' bicca raba' tal-kejl ta' ghoxrin elf mitejn u sebghin metri kwadri (20,270m2) cirka msejha 'Ta' Ghammar', fil-limiti ta' Hal-Far, Birzebbuga, liema

raba' hija mqabbla ghand l-intimat Francesco Zammit bil-qbiela annwali ta' tlettax-il lira Maltin (Lm13) pagabbli f'Santa Marija ta' kull sena.

Illi l-esponenti saret taf li l-gabillott taghha Francesco Zammit kiser il-ftehim tieghu billi:

1. Issulloka parti mir-raba in kwistjoni tal-kejl ta' cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metri kwadri (5,620m2) lill-intimat l-iehor Roccu Zahra u dan abbuzivament u illegalment u minghajr il-permess taghha.

2a. Bena kamra rurali li hija wkoll fornita bl-elettriku;

2b. Bena gibjun tal-ilma;

2c. Waqqa' parti mill-hajt originali u rega bnieh aktar 'il gewwa b'mod illi wessa' l-isqaq li jaghti ghall-ghalqa in kwistjoni u dana bil-kejl ta' cirka disgha u tletin metri kwadri (39m2) b'mod illi parti minn dan l-isqaq pubbliku huwa mibni fuq l-art privata tal-esponenti.

U dan kollu abbuzivament u illigalment u minghajr il-permess tar-rikorrenti u kif ahjar indikat fis-survey maghmul mill-Perit Arkitett Godwin P. Abela fil-25 ta' April 2007 li kopja tieghu tinsab annessa bhala dokument "X", flimkien ma' site plan u l-pjanti relattivi li juru l-illegalitajiet in kwistjoni mmarkati rispettivament Dokument "A", "B" u "C";

Ghaldaqstant in forza tal-premess, l-esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' kollha Ta' Ghammar fil-limiti ta' Hal Far Birebbuga u dan fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjes kontra l-istess intimati li minn issa jibqghu mharrkin ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lilha skont il-ligi u kontra taghhom.

Ra r-risposta tal-intimat Francesco Zammit li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba' tal-kejl ta' ghoxrin elf mitejn u sebghin metru kwadru (20,270m) imsejha 'Ta' Ghammar' fil-limiti ta' Hal-Far Birzebbuga hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bi spejjes kontra r-rikorrenti stante illi:

1. In linea preliminari, t-talba ghar-ripreza tar-raba' hija nulla u bla effett u dan peress illi ma gietx prezentata fit-terminu ta' tliet (3) xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja ai termini tal-artikolu 4 sub-artikolu (1) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' [Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta];

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova li hija sid ir-raba' msejha 'Ta' Ghammar' fil-limit ta' Hal-Far Birzebbuga;

3. Mhuwiex minnu li l-intimat Francesco Zammit ghandu bi qbiela bicca' raba ta' kejl ta' circa ghoxrin elf mitejn u sebghin metur kwadru (20,270) msejha 'Ta' Ghammar' fil-limit ta' Hal-Far Birzebbuga, izda, l-qbiela annwali ta' tlettax-il lira Maltin (Lm13) pagabbli f'Santa Marija hi fuq bicca raba ta' kejl ta' circa tnax (12)-il tomna [cirka 13,488 metri kwadri) tar-raba' msejha Ta' Ghammar, limiti ta' Hal-Far Birzebbuga;

4. Illi mhuwiex minnu lil-esponent issulloka parti mir-raba' in kwistjoni tal-kejl ta' cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620) lill-intimat l-iehor Rocca Zahra, liema bicca art giet sullokata lill-awturi tal-intimat Rocco Zahra fis-sena elf disa' mija tnejn u sittin (1962) minn Carmelo Zammit, missier l-esponent, u dan bil-kunsens ta' sid il-kera, u cioe' l-awtur tar-rikorrenti;

5. Illi l-anqas huwa minnu li l-esponent bena kamra rurali fornita bl-elettriku u gibjun tal-ilma fir-raba' in kwistjoni;

6. Illi l-esponent minn dejjem sewwa u zamm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' u anke kien dispost li jqieghed il-hajt tas-sejjiegh fl-istat pristin tieghu u ghalhekk ma tezisti l-ebda wahda mir-ragunijet kontemplati fl-artikolu 4 sub-artikolu (2) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' [Kap 199 tal-

Ligijiet ta' Malta] biex jigi milqugh ir-rikors tar-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smigh tar-rikors;

Illi ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontriha.

Ra r-risposta tal-intimat Rocco Zahra li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba' tal-kejl ta' ghoxrin elf mitejn u sebghin metru kwadru (20,270m) imsejha 'Ta' Ghammar' fil-limiti ta' Hal-Far Birzebbuga hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bi spejjes kontra r-rikorrenti stante illi:

1. In linea preliminari, t-talba ghar-ripreza tar-raba' hija nulla u bla effett u dan peress illi ma gietx prezentata fit-terminu ta' tliet (3) xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja ai termini tal-artikolu 4 sub-artikolu (1) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' [Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta];

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova li hija sid ir-raba' msejha 'Ta' Ghammar' fil-limiti ta' Hal-Far Birzebbuga.

3. Mhuwiex minnu li l-intimat Framcesco Zammit issuloka lill-esponenti parti mir-raba' msejha 'Ta' Ghammar' fil-limit ta' Hal-Far Birzebbuga tal-kejl ta' circa hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620).

4. Illi r-raba' tal-kejl ta' cirka hamest itmiem (5,620) li ghandu bi qbiela l-esponent, giet issokkata mill-awturi tieghu fl-elf disa' mija u tnejn u sittin (1962) minn Carmelo Zammit, missier l-intimat Francesco Zammit, u dan bil-kunsens ta' sid il-kera u cioe' l-awturi tar-rikorrenti.

5. Illi l-esponnent minn dejjem sewwa u zamm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' u anke kien dispost li jqieghed il-hajt tas-sejjiegh fl-istat pristin tieghu u ghalhekk ma tezisti l-ebda wahda mir-ragunijet kontemplati fl-artikolu 4 sub-artikolu (2) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba [Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta] biex jigi milqugh ir-rikors tar-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smigh tar-rikors.

Illi ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontriha.

Semgha l-provi.

Ra l-atti kollha tar-rikors.

Ikkonsidra:

Illi in linea preliminari, l-intimat eccepew in-nullita' tar-rikors promotur peress illi dan kien prezentat anqas minn tliet xhur qabel id-data li fih taghlaq il-kirja. L-artikolu 4(1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

4. *(1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –*

(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigiipprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

L-atti procedurali juru b'mod inekwivoku illi r-rikors promutur kien intavolat fit-22 ta' Gunju 2007 u fil-premessi taghha r-rikorrenti tikkonferma illi l-qbiela dwar r-raba' lamentat jithallas f'Santa Maria ta' kull sena, fatt dan li jfisser biss li r-rikorrenti inizjat dawn il-proceduri ferm wara t-tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja.

Dan huwa certament nuqqas da parti tar-rikorrenti li tosserva dak rikjest mil-ligi specjali meta ghaddiet lil dan il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' de quo. Nuqqas dan li jimmerita ezami dwar jekk l-atti jistghux ikunu salvati cio nonostante. Dan hu, wara kollox, wiehed mill-obbligi ta' dan il-Bord meta si tratta ta' incidenti simili. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell "… din il-

Qorti ma tkunx qieghda tghid haga gdida jekk tafferma li tant fid-dottrina kemm fil-gurisprudenza nostrali u estera, dejjem gie ritenut li kemm jista' jkun l-atti ghandhom jigu salvati, anzicche annullati, jew dikjarati nulli. Lanqas jista' jigi nnegat li l-gurisprudenza taghha allikat certa liberalita…" u dan gia fl-1964 kif jidher citat fl-Appell Civili fl-ismijiet Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et 28 ta' Frar 1994. Huwa f'dan l-isfond ghalhekk li dan il-Bord ihossu fid-dover li jsalva l-atti minkejja l-eccezzjoni tal-intimati kemm-il darba dan hu konsentit mic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

In primis, mill-qari tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jidher li dan ir-rekwizit mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temprament. Forsi jkun utili li jittiehdu xi analogiji minn xi disposizzjonijiet ohra tal-ligi diversa li dwarhom kien hemm decizjonijiet tal-Qrati taghna. Wiehed minn dawn huwa l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 li jipprovdi ghal dik ic-cirkostanza fejn sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera pagabbli. Skont dak ravvizat f'l fuq citat artikolu, sid il-kera jista' jirrikorri ghall-procedura tal-awment, f'kaz li dan ikun jeccedi €93.17 fis-sena, billi fi zmien mhux anqas min xahar [sottolinear tal-Bord] mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li behsiebu jawmenta l-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b'dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet. F'kawza fejn l-Bord tal-Kera kien adit mill-inkwilin sabiex jiddiciedi inter alia li l-ittra li permezz taghha kien interpellat ihallas awment fil-kera kienet nulla u bla effett ghaliex maghmula fi zmien oltre dak prevvizt mill-ligi, l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et 30.1.2009*** *irriteniet hekk:*

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-motiv kollu tal-precitata
disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b'dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded il-kera jekk mhux b'dik iz-zieda u b'dawk it-tibdiliet fil-kondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali ta' l-artikolu tal-ligi.

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi l-ittra ufficcjali taghhom (5 ta' Novembru, 2007) giet prezentata f'anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta' Dicembru, 2007), jadducu bhala argoment illi dik l-inosservanza preciza ta' dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficjali mhux prezentata fiz-zmien rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa' ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma' dan l-argument l-appellat sintendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp procedurali ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar 'il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku ta' l-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita mill-appellanti hi forsi 'l aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta' spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali.

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficcjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament stabbiliti, mal-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni.

Illi mis-sentenza appena citata, li l-Bord deherlu li ghandu jirriproduci parti sostanzjali minnha, jemergi illi jehtieg li jkun ezaminat il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi. F'dak il-kaz, l-interpellanza intempestiva setghet biss ittelef lil sid il-kera mill-beneficji tal-awment, jekk jintlaqghu, ghal dik is-sena izda mhux ghas-snin sussegwenti u dan ghaliex, kif dezumibbli, l-procedura tista' terga ssir fi kwalunkwe sena

posterjuri u ghalhekk ma hemm l-ebda skop li dik l-ittra tkun dikjarata nulla gialadarba tista' sservi ghal sejhiet sussegwenti.

Fil-kaz in dizamina jemergi l-ewwel haga illi din hija ligi specjali li tolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-gabilott tar-raba' mikri. Fl-isfond ta' dan jehtieg li jkunu osservati certi rekwiziti bhalma huma z-zmien meta l-Bord ghandu jordna l-izgombrament mir-raba' meta jilqa' talba ghalhekk abbinat mal-15 ta' Awwissu ghaliex dan il-mistier huwa wiehed specjalizzat. Kif inhu ben risaput, hafna mill-anniversarji tal-kera tar-raba huma marbut mal-15 ta' Awwissu, bhal, del resto, dak in dizamina u dan mhux b'kumbinazzjoni izda proprju ghaliex marbut maz-zmien ta' zergha tal-ucuh u hwejjeg simili. Issa fil-kaz tal-artikolu 4 (1) il-legislatur ried illi meta ssir talba ghas-sanzjoni estrema ta' zgumbrament dik it-talba ghandha ssir permezz ta' rikors mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kira, li bhal kirjiet ohra fuq fuq intqal, taghlaq fil-15 ta' Awwissu. Dan ifisser li appena l-bidwi isir jaf b'dawn il-proceduri, jista' jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra. Jemergi minn dan illi l-punt fokali tal-ligi hu li ma tistax validament tkun proposta azzjoni kontra l-bidwi jekk mhux bil-mod ravvizat fil-ligi u l-Bord hu tal-fehma illi anke jekk igebbed dan ir-rekwizit b'mod li jghid li l-atti jistghu ikunu salvati ghaliex jistghu jitqiesu li sar entro t-termini tal-iskadenza li jmiss, ikun qed jaghti lok ghal interpretazzjoni hazina li rrekwizit sancit mil-legislatur seta' allur ma sar xejn.

L-artikolu 789 tal-Kap 12 jipprovdi illi l-eccezzjoni ta' nulllita` tista' tinghata, fil-kaz tas-subinciz (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux that piena' ta' nullita`, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita`, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-atti jigu dikjarati nulli, u fis-subinciz (d) jekk l-atti ikun nieqes minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi. Dawn iz-zewg disposizzjonijiet huma kolpiti bil-proviso tal-istess artikolu li jiddisponi li din l-eccezzjoni ma tistax tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi.

Naturalment l-ligi hawn tirreferi ghall-artikolu 175 tal-Kap 12 izda minn ezami ta' dan id- dispost tal-ligi, ma hemm xejn li l-Bord jista' jawtroizza bhala tibdil li jista' jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdil fih ma jista' qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara r-rikors null u bla effett.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Myriam Pace (I.D 644324M) datat 30 ta' Novembru 2010 a fol 1 tal-process fejn filwaqt illi taghmel referenza ghall-atti kollha tar-rikors fuq imsemmi u tirriserva d-dritt illi taghmel dawk l-osservazzjonijiet u provi ulterjuri permessi mil-ligi li jkun hemm bzonn, titlob riverentement illi s-sentenza moghtija mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fis-17 ta' Novembru 2010 fl-ismijiet premessi ghandha tigi revokata u l-eccezzjoni preliminari tal-intimati appellati tigi michuda fil-waqt illi l-atti tar-rikors odjern jigu rimessi lura lill-Onorabbli Bord ghad-decizjoni minnu tal-mertu tat-talba tal-appellanti a tenur tal-provi diga' prodotti. Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati appellati.

Rat li l-appell gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tad-19 ta' Jannar 2001.

Rat ir-risposta tal-appell datata 18 ta' Jannar 2011 a fol 13 tal-process fejn sostenew li ghar-ragunijiet hemm premessi tichad l-appell interpost mill-appellanti u tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fis-17 ta' Novembru 2010 bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-19 ta' Jannar 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Francis Lanfranco ghall-appellanti, Dr. Lydia Abela ghall-appellati u l-partijiet li taw ruhhom b'notifikati bl-appuntament tal-kawza. Id-difensuri trattaw il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghall-5 ta' Mejju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern sar mir-rikorrenti quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tar-Raba’ (il-Bord) ghaliex sostna li (a) l-Bord ma kellhux jaccetta l-eccezzjoni preliminari dwar in-nullita’ tar-rikors ghaliex ma giex ipprezentat fit-terminu ta’ tlett (3) xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja *ai termini* tal-**artikolu 4 (1) tal-Kap. 199**, la darba l-kawza kienet ilha prezentata tlett snin u allura id-decizjoni kellha tkun fuq il-mertu; (2) Sar ksur tal-principju *“audi alteram partem”* peress li la darba tali eccezzjoni ma gietx trattata *in limine litis,* l-appellant ma kellhux opportunita’ li jittratta fuq l-istess eccezzjoni; (3) tapplika l-*“jus superveniens”* u dan peress li la darba l-kawza tkompliet, mela allura d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 4 (1)** kellhom jigu nterpretati fis-sens li ghalkemm il-kawza giet prezentata fit-22 ta’ Gunju 2007, u allura f’terminu iqsar ta’ tlett xhur mid-data meta tithallas il-qbiela fil-15 ta’ Awissu 2007, mela allura d-decizjoni kellha tkun mhux li jigi ddikjarat null ir-rikors tal-appell izda l-proceduri kellhom jibqghu japplikaw ghal Santa Marija tas-sena ta’ wara.

Illi l-appellati sostnew li dwar (1) l-ewwel aggravju l-Bord mexa sew u ma kien hemm xejn x’izommu li jisma’ wkoll il-provi fuq il-mertu u xorta jiddeciedi l-eccezzjoni preliminari; (2) l-eccezzjoni preliminari la ma gietx irtirata dejjem kellha tigi deciza u l-Bord kien effettivament jonqos li kieku biss ma taghmilx hekk ghaliex tali punt ta’ nullita’ kellu jigi nvestit mill-provi; (3) dwar l-applikazzjoni tal-principju ta’ *“jus superveniens”* jinghad li dan ma japplikax ghall-kaz odjern peress li f’dan il-kaz il-procedura uzata kienet nulla *“ab initio”* ghaliex ir-rikors ma giex pprezentat fit-terminu mpost mil-ligi.

Illi jirrizulta li bid-decizjoni tieghu l-Bord sostna li jirrizulta li la darba r-rikors promutur kien intavolat fit-22 ta’ Gunju

2007 meta l-kirja kienet taghlaq f'Santa Marija, mela allura r-rikorrenti inizzjaw il-proceduri ferm wara t-tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja, ir-rikors huwa nulla ghaliex minn qari tal-**artikolu 4 (1) tal-Kap. 199** ma jirrizultax li l-istess rekwizit jammetti xi forma ta' temperament u hawn iccitatat is-sentenza **"Carmelo Borg vs Dr. Vincent Falzon et"** (A.I.C. (PS) – 30 ta' Jannar 2009) in sostenn ta' liema sostna li la darba l-iskop tal-ligi kien li tali rikors ikun prezentat almenu tlett xhur qabel ma taghlaq il-qbiela dan gie stabbilit *"mhux b'kuminazzjoni izda proprju ghaliex marbut ma-zmien ta' zergha tal-ucuh u hwejjeg simili".* Fuq dan qal li l-ligi kienet cara dwar dan u ccita l-**artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12** u sostna li f'dan il-kaz ma hemm xejn li seta` jsir skond il-*proviso* tal-istess artikolu, fis-sens li tali nuqqas ma setax jissewwa taht xi disposizzjoni ohra tal-ligi u f'dan il-kaz l-Bord ma *"jista jawtorizza bhla tibdil li jista' jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdel fih ma jista' qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali. Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara r-rikors null u bla effett".*

Illi jekk jigi kkunsidrat l-ewwel aggravju dan qed jigi michud fis-sens biss li l-Bord kellu jiddeciedi fil-fatt u korrettament l-ewwel eccezzjoni preliminari mqajjma mill-appellati; anzi kieku ma tax decizjoni fuq l-istess kien ikun qed imur kontra l-ligi; dwar it-tieni aggravju, fejn l-appellanti qed jghidu li ma kienx hemm smigh xieraq ghaliex sostnew li ma kellhomx opportunita' jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari, din ukoll hija bla bazi, ghaliex jirrzizulta li l-appellanti kellhom kull opportunita' jaghmlu dan, anke jekk sar is-smigh tar-rikors fuq il-mertu, u dan ghaliex ma jirrizultax li l-ewwel eccezzjoni giet b'xi mod irtirata mill-appellati, u allura l-appellanti kellhom kull opportunita' li jindirizzaw l-istess, u l-Bord bl-ebda mod ma waqqafhom li jaghmlu dan. B'hekk anke dan l-aggravju huwa bla bazi u allura qed jigi michud b'dan allura li l-ewwel zewg aggravji qed jigu michuda.

Illi dwar l-ahhar aggravju din il-Qorti thoss li l-fatt li r-rikors ma giex ipprezentat almenu fi zmien tlett (3) xhur qabel id-

data meta taghlaq il-kera ma jwassalx ghan-nullita' tal-istess rikors, u dan ghaliex l-iskop ghaliex hemm tali terminu f'dak l-**artikolu 4 (1) tal-Kap. 199** huwa sabiex, kif qal tajjeb l-istess Bord, il-gabillott jkun jista' jigbor il-prodott li jkun zergha, u allura l-konsegwenza naturali ta' dan hija, li meta rikors ikun gie pprezentat f'terminu iktar vicin ghall-iskadenza ta' kera, mela allura tali talba ghar-ripresa tal-fond jekk tigi milqguha tkun trid tapplika ghas-sena ta' wara li jkun sar ir-rikors, u jekk bhal dan il-kaz, il-kawza tkun ghadha ghaddeja anke wara tali sena, anke bl-applikazzjoni tal-*"jus superveniens"*, tapplika ghal dik l-iskadenza li jkun imiss wara l-ghoti tal-istess sentenza **("Cini vs Galea"** – A.C. – Vol. XLII.i.517; 532).

Illi din hija l-konsegwenza naturali tal-*mens* u l-ispirtu tal-istess ligi li tipprotegi dak li huwa jew kien il-kerrej sabiex jigbor il-prodott tieghu u allura ssegwi l-insensenjament li hemm fis-sentenza **"Carmelo Borg vs Dr. Av. Vincent Falzon et"** (A.I.C. (PS) – 30 ta' Jannar 2009) fejn b'analogija fuq provediment ta' ligi specjali ohra, – l-**artikolu 14 (2) tal-Kap. 69** fejn hemm indikat li ghalkemm ittra ufficjali ghall-awment ta' kera ghall-iskop ta' dak l-att kellha tinghata almenu fi zmien xahar qabel it-tmien tar-rilokazzjoni, - din il-Qorti diversament presjeduta sostniet li meta tali ittra ufficjali ma ssirx fl-istess terminu, dan ma jwassalx sabiex it-talba taghhom tigi skartata, izda sabiex l-istess talba tiswa ghall-iskadenza sussegwenti ghat-talba, u l-Qorti qablet ma` dan l-argument u dan sabiex jigu *"evitati spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkomunina l-ebda nullita' jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjoni ohra li jiggwardaw proceduri specjali".* Fil-fatt l-istess Qorti sabet li allura dan jaffettwa t-talba biss fis-sens li jtellef il-lokatur il-beneficcju mitlub ma' l-iskadenza partikolari li kien imisss, *"izda mhux ghar-rimanenti perjodu tar-rilokazjoni. Huwa l-kaz, allura, li l-Qorti tallontana ruhha mid-decizjoni tal-Bord u tirrimetti l-atti lura lill-istess Bord ghall konsiderazzjonijiet tieghu skond il-ligi tat-talba tal-appellanti".*

Illi din il-Qorti thoss li l-istess huwa dan il-kaz, iktar u iktar meta l-Bord ikkwota s-sentenza fuq citata u ghal xi raguni

wasal ghal konkluzjoni differenti minn dik raggunta fl-istess kawza minnu citata. Fil-fatt l-istess sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta hemm indikata kellha twassal sabiex l-ewwel eccezzjoni tal-appellati tigi michuda, kif hawn qed tigi michuda, ghaliex il-fatt li r-rikors ma giexipprezentat qabel tlett xhur minn gheluq tal-kirja, ma kellux iwassal ghan-nullita' tal-istess rikors, izda sabiex tali talba jkollha effett ghal terminu sussegwenti tal-kirja, jew anke oltre jekk bhal dan il-kaz, l-kawza baqghet ma gietx deciza qabel dak in-nhar.

Illi fuq l-istess binarju huma s-sentenzi **"Anthony Mifsud et vs John Abela"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Mejju 2008) din id-darba fuq kongedo li nghata tardivament li nghad li l-effett tieghu huwa li kien japplika allura ghal-lokazzjoni sussegwenti u mhux ghal dik korrenti, b'dan li ma kienx hemm htiega ta' avviz gdid ta' terminazzjoni. Din is-sentenza segwiet l-insenjament tad-decizjoni fl-ismijiet **"Joseph Camilleri vs Emanuele Dimech"** (A.I.C. (MCC) – 25 ta' Ottubru 1978).

Illi b'hekk it-tielet aggravju fis-sens hawn deciz qed jigi milqugh ghaliex ma hemmx l-ebda nullita' tar-rikors promotur, lanqas dik indikata mill-appellati bhal wahda *"ab initio"* u dan anke ghaliex ma hemm ebda nullita' provduta mil-ligi ghal kaz bhal dak odjern meta r-rikors jigi prezentat f'terminu iktar vicin ghat-terminazzjoni tal-kirja minn dak indikat fil-ligi. Mhux hekk biss, izda l-**artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12** ma japplikax ghall-kaz in ezami u dan peress li l-eccezzjoni hawn trattata ma tmissx il-forma tal-att innifsu u wisq inqas xi nuqqas fil-forma li jwassal ghan-nullita' espressa mil-ligi u l-att innifsu, bhal att ma ghandu nieqes l-ebda *"partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mill-ligi"* u allura ma kien hemm xejn x'tissana fl-istess rikors. Ghalhekk it-tielet aggravju tal-appellanti qed jigi milqugh b'dan allura li l-atti qed jigu rimessi lill-Bord billi fid-dawl ta' din is-sentenza, il-Bord jipprocedi sabiex jiddeciedi l-kaz skond il-ligi u fil-mertu.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appellati datata 18 ta' Jannar 2011 biss in kwantu nkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Myriam Pace fir-rikors taghha datat 5 ta' Jannar 2011 biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz,** u allura tirrevoka s-sentenza appellanti fl-ismijiet premessi tas-17 ta' Novembru 2010 (Rikors Numru 8/2007) u tirrinvija l-atti lura lill-Bord ghad-definizzjoni u decizjoni minnu tal-mertu tat-talba tal-appellanti.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez relattivi taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------