MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2020

Appell Inferjuri Numru 237/2018 LM

Louis Vincenti (KI 0631128M)[1] **u**
Annunziata sive Nancy Vincenti (KI 0237229M)
(l-appellata)

vs.

Maria sive May Herrera (KI 757546M) u Awtorità tad-Djar
'bħala *amicus curiae*'[2]
(l-appellanta)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan l-appell ġie magħmul mill-intimata **Maria sive May Herrera** (KI 757546M), hawnhekk "l-appellanta", mis-sentenza *in parte* mogħtija fit-2 ta'

[1] B'digriet mogħti mill-Bord fit-8 ta' Novembru, 2019 stante l-mewt ta' Louis Vincenti, l-atti ġew leġittimati f'isem Edwina Vassallo.
[2] Kliem miżjuda permezz ta' digriet tal-Bord tal-5 ta' Ġunju, 2019.

Ottubru, 2019, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'I quddiem "il-Bord"), li permezz tagħha ddeċida t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata Maria sive May Herrera, billi ċaħadha stante li din l-eċċezzjoni kif espressa ma tinkwadrax ruħha taħt l-artikolu 789(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ispejjeż ġew riżervati għas-sentenza finali.

<u>It-tieni eċċezzjoni preliminari tal-appellanta</u>

2. Fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-intimata, hawnhekk l-appellanta, eċċepiet in linea preliminari u proċedurali li l-azzjoni odjerna hija nulla u irritwali peress li fil-kawża odjerna r-rikorrenti, hawnhekk "l-appellati", qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk qegħdin konsegwentement jitolbu lill-Bord sabiex japplika kontra l-intimata d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-istess Kap 158 meta, kif ammess mill-istess rikorrenti, fil-paragrafu XII tar-rikors tagħhom, huma għandhom pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) rikors fl-ismijiet **"Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti *vs.* Maria sive May armla minn Philip Herrera u l-Avukat Ġenerali"** (Rikors Nru 8/2017 JVC), fejn qed jitolbu sabiex jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali dwar it-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, senjatament l-istess fond mertu tal-kawza odjerna 22 ġja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, (minn issa 'l quddiem "il-fond inkwistjoni"), li skont ir-rikorrenti jinsab mikri lill-intimata propju bis-saħħa tal-

imsemmi artikolu 12 tal-Kap. 158 u konsegwentement qegħdin jitolbu li jinħataw rimedju xieraq, fosthom anke l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond inkwistjoni. L-intimata tikkontendi li għalhekk bl-applikazzjoni tal-principju li *electa una via non datum recursus ad alteram*, iż-żewġ azzjonijiet mibdija mir-rikorrenti huma kontradittorji u kunfliġġenti, u dan iġib in-nullità u l-irritwalità tal-kawża odjerna. L-intimata tgħid illi huwa inammissibbli, bla sens loġiku u inutili li fil-paragrafu (xv) tar-rikors tagħhom ir-rikorrenti jasserixxu li qegħdin jagħmlu l-kawża odjerna "bla preġudizzju għad-dritt tagħhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandhom jitqiesu mingħajr effett", meta l-artikolu 12B tal-Kap. 158 li r-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi applikat fil-kawża odjerna, kien ġie proprju introdott fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-istess Att XXVII tal-2018. L-appellanta tistaqsi: kif jistgħu r-rikorrenti jargumentaw u jitolbu li l-Bord japplika dispożizzjonijiet ta' liġi, ċioé l-artikoli 12 u 12B tal-Kap 158, meta fl-istess waqt qegħdin jitolbu quddiem Qorti oħra dikjarazzjoni li l-imsemmija artikoli qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom?! L-appellanta tkompli tistaqsi: kif jistgħu r-rikorrenti jitolbu lill-Bord sabiex jittratta u jiddeċiedi dwar lokazzjoni valida u veljanti, u japplika d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, meta quddiem Qorti oħra qegħdin jitolbu r-rimedju li dik l-istess lokazzjoni titqies li hija bla effett u konsegwentement jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata?! L-appellanta tkompli tistaqsi: kif jista' dan il-Bord jadopera l-proċeduri mitluba mir-rikorrenti, ċioé dawk tal-*means test* sabiex jaġġustaw il-kera jew altrimenti jordna l-iżgumbrament tal-intimata fi żmien

ħames (5) snin, meta quddiem Qorti oħra l-istess rikorrenti qegħdin jitolbu r-rimedju, fost oħrajn, tal-iżgumbrament immedjat tal-intimata.

3. Ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata, sostnew quddiem il-Bord illi wieħed ma jistax jgħid illi ż-żewġ kawżi, ossija dik kostituzzjonali u dik odjerna quddiem il-Bord, huma b'xi mod inkonsistenti ma' xulxin. Il-proċeduri kostituzzjonali huma dejjem diretti kontra l-Avukat Ġenerali, illum kontra l-Avukat tal-Istat, u l-preżenza tal-inkwilin fil-kawża hija għall-konsistenza u għall-interess ġuridiku li l-inkwilin għandu fl-inkwilinat tiegħu. Mill-banda l-oħra, il-kawża odjerna quddiem il-Bord hija rigward l-awment fil-kera dovut lis-sid *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 biex hija tkun tista' tibqa' fl-inkwilinat tagħha u ma jibqax ikun hemm l-isproporzjon bejn id-dirttijiet tas-sid u tal-inkwilin.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Illi fir-rigward tal-eċċezzjoni ta' nullità l-emendi li saru fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili bl-Att XXIV tas-sena 1995 ġew introdotti sabiex jirregolaw dawn it-tip ta' eċċezzjonijiet. L-artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 jelenka iċ-ċirskotanzi meta att ġudizzjarju jista' jiġi dikjarat null:*
>
> *"(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata:*
>
> *(a) jekk in-nullità hija dikjarata mil-liġi espressament;*
>
> *(b) jekk l-att jinħareġ minn Qorti mhux kompetenti;*

(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk 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 jigi annullat;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi.

Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ) u (d) ta' dan is-subartikolu ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi."

Illi kif gie stabbilit fis-sentenza ***Bernardette Gatt et vs Alessandro sive Sandro Cassano*** *ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2015:*

"Il-prinċipji li jirregolaw l-applikazzjoni ta' dan il-provvedimenti ġew konsistentement applikati minn dawn il-Qrati u essenzjalment jinkludu s-segwenti:

• Il-każijiet fejn tista' tirnexxi l-eċċezzjoni huma tassattivament dawk elenkati fil-fuq ċitat artikolu tal-Kap. 12.

• Ċitazzjoni għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba.

• Ċitazzjoni ma tiġix skartata għajr għal raġunijiet gravi.

• Fejn m'hemmx kontradizzjoni għall-aħħar bejn premessi u talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti trid tqis b'ċirkospezzjoni l-eċċezzjoni, il-kwalifika fil-kuntest għandha tkun il-kjarezza tal-intenzjoni.

• L-oġġett tal-kawża u r-raġuni jridu jkunu mfissra ċara.

• Premessi ġuridikament distinti u talbiet kontradittorji jwasslu għan-nullità taċ-ċitazzjoni."

Illi l-intimata ma spjegatx għal liema subinċiż qed tagħmel referenza, iżda tillimita ruħha għal fatt li l-azzjoni hija nulla, irritwali u kontradittorja. Dwar l-ezistenza ta' kontradizzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet msejsa da parti tar-rikorrenti, il-Bord huwa tal-fehma li ma hemmx "inkonsistenza bejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali u l-proċedura quddiem il-Bord, għax l-istess Artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-

enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Illi tenut kont tal-eċċezzjoni preliminari kif espressa da parti tal-istess intimata kif ukoll li tali eċċezzjoni ma tinkwadrax taħt l-parametri tal-artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din għandha tiġi miċħuda.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiċħad din it-tieni eċċezzjoni tal-intimata.

Spejjeż riservati għas-sentenza finali."

<u>Ir-Rikors tal-Appell</u>

5. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-26 ta' Novembru, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati.

6. L-appellanta tressaq l-uniku aggravju tagħha illi l-Bord ibbaża d-deċiżjoni tiegħu illi jiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata, għaliex din l-eċċezzjoni ta' nullità u irritwalità ma kinitx ikkontemplata fl-artikolu 789(1) tal-Kap. 12. Ġaladarba l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata ma kinitx tinkwadra ruħha fid-dispożittiv tal-imsemmi artikolu, din ma setgħetx tintlaqa' għaliex mhijiex ammissibbli. L-appellanta ssostni li principju li *electa una via non datum recursus ad alteram,* li fuqu hija bbażata t-tieni eċċezzjoni tal-intimata, hawnhekk appellanta, ma jinsab espress fl-ebda liġi, iżda joriġina mid-Dritt Ruman u ġie abbraċċjat mill-Qrati tagħna.

<u>Ir-Risposta għar-Rikors tal-Appell</u>

7. Ir-rikorrenti, hawnhekk appellati, jilqgħu billi jissottomettu li għar-raġunijiet li jfissru fid-dettall, l-appell interpost mill-intimata huwa frivolu u vessatorju u intiż biss għad-delungar tal-proċeduri biex hija ma tħallasx il-kera ġust mill-1 ta' Jannar, 2018, b'dannu għall-istess appellati, li qegħdin jirċievu kera miżera mhux skont is-suq, u għalhekk kellu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-intimata, li għandha tiġi mwaħħla spejjeż doppji.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell imressaq mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mir-rikorrenti fir-risposta għar-rikors tal-appell intavolat mill-intimata, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

L-uniku aggravju tal-intimata: *Il-Bord ma kellux jiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-intimata illi r-rikorrenti ma setgħux fl-istess waqt li fil-kawża odjerna qed jitolbu li jiġu applikati d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12B tal-Kap. 158, fi proċeduri separati (Rikors Nru 8/2017 JVC) qegħdin jitolbu sabiex jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali dwar it-tgawdija tal-proprjetà tagħhom*

9. L-appellanta tgħid li l-prinċipju *electa una via non datum recursus ad alteram sollevat*, li fuqu kienet ibbażata t-tieni eċċezzjoni preliminari tagħha,

għalkemm ma jinsab fl-ebda dispożizzjoni espressa tal-liġi, għandu l-għeruq tiegħu fid-Dritt Ruman u ġie abbraċċjat kemm-il darba mill-Qrati tagħna. Diversi ġuristi interpreti tad-Dritt Ruman jenunzjaw il-prinċipju illi fil-konkors alternattiv ta' ħafna azzjonijiet, l-eżerċizzju ta' waħda mill-azzjonijiet tolqot u testingwi l-azzjonijiet l-oħra.[3] L-appellanta ssostni li l-kunċett ta' *electa una via*:

> *"impedisce la moltiplicazione dei gudizi sopra un unico fatto, e promuove il rispetto delle gurisdizioni, vietandone gli arbitrarii spostamenti, poichè le medesime sarebbero gettate in iscompiglio, quando fossero lasciate in balia al privato capriccio mediante la facoltà di variare la scelta della via cui s'intende percorrere. E' inoltre necessario evitare una possible contrarietà di giudicati sullo stesso oggetto"*.[4]

Dan il-kunċett ta' *electa una via* jiġi spjegat ukoll b'eżempju prattiku, fejn l-attur ikollu l-fakultà li jagħżel bejn li jressaq azzjoni għat-twettiq ta' kuntratt, jew li jressaq azzjoni għal ħall ta' kuntratt:

> *"A titolo esemplificativo si può pensare alla facoltà di scelta tra azione di adempimento ed azione di risoluzione del contratto, così come disciplinata dall'art. 1453 c.c. Se si sceglie la seconda via, quella, cioè, dell'azione di risoluzione, non è più possibile chiedere l'adempimento, mentre si può sempre mutare in domanda di risoluzione quella originariamente proposta per ottenere l'adempimento."*[5]

10. Illi fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Fenech *vs.* Pawlu Grech et**[6], fejn ingħatat l-eċċezzjoni tan-nullità għax ingħad illi t-talbiet attriċi ma kinux ċari u kienu kontradittorji. Minkejja li il-konvenuti ma semmewx taħt liema subinċiż tal-artikolu 789 tal-Kap. 12 ressqu l-eċċezzjoni tagħhom taħt eżami, huma

---

[3] **Emanuele Scicluna vs. Avukat Dr. Spiridione Camilleri noe**, App. Ċiv., 19.01.1959.
[4] **Aristide Granito,** "Dizionario Pratico Del Diritto Privato, Vallardi ed. 1913; Vol III, vuci: 'electa una via non datur, ecc.'.pp.779-780).
[5] **La Legge Per Tutti**, Informazione e Consulenza Legale, 20.10.2015, Edizione Simone.
[6] P.A., 24.09.2001, Ċitazz. Nru 2627/00 JRM.

eċċepew in-nullità tal-att taċ-Ċitazzjoni, għaliex l-atturi ressqu f'kawża waħda żewġ azzjonijiet ġudizzjarji ta' natura għalkollox differenti l-waħda mill-oħra. Madanakollu l-Qorti qieset li din l-eċċezzjoni jidher li kienet imsejsa fuq il-paragrafi (ċ) u/jew (d) tas-sub-inċiż (1) tal-artikolu 789 tal-Kap 12:

"Illi, mingħajr ma wieħed jidħol fil-mertu tal-istess talbiet - kemm minħabba li l-ebda provi ma għadhom inġabru s'issa u wkoll minħabba n-natura tal-eċċezzjoni nnifisha - wieħed jista' jifhem li l-atturi qegħdin, f'azzjoni waħda, jikkontemplaw għamil tal-imħarrek li jirrendi null il-ftehim, u wkoll in-nuqqas ta' twettieq min-naħa tal-istess imħarrek tar-rabta kontrattwali li huwa daħal fiha bl-istess bejgħ. Dan huwa muri jew rifless ukoll fl-ewwel żewġ talbiet tal-atturi;

Illi dan ifisser li, fil-fehma tal-Qorti, l-ewwel talba hija bażikament waħda li titlob il-ħall tal-ftehim u l-oħra l-azzjoni tad-danni. Jekk wieħed iqis il-konsiderazzjonijiet magħmulin iżjed 'il fuq f'din is-sentenza, wieħed għandu jasal għall-fehma li mhux biss l-azzjoni attriċi kif imfassla mhix ċara u sewwa, imma tista' saħansitra titqies bħala kontradittorja. F'każ bħal dan, il-Qorti lanqas jibqgħalha s-setgħa li tagħti ordni lill-parti attriċi taħt l-artikoli 173 u 175 tal-Kap 12, kif kien ikun altrimenti possibbli li jsir (13. App. Ċiv.: **4.11.1991** fil-kawża fl-ismijiet **Perit G.J. Vella vs Dr. E. Cefai noe**);

Illi, minbarra dan, il-preġudizzju li jinħoloq lill-imħarrkin biex jiddefendu rwieħhom kif jixraq minn dak li qegħdin jixluhom bih l-atturi jidher li hu tali li jinkwadra ruħu sewwasew fl-għamla ta' preġudizzju gravi msemmi fis-subartikolu (1)(ċ) tal-artikolu 789 tal-Kap 12 (14. P.A.: **21.2.1997** fil-kawza fl-ismijiet **A. Vella et vs A. Camilleri** (Kollez. Vol: **LXXXI.i.30**).

Illi waqt li qegħda tqis dan kollu, din il-Qorti żżomm quddiem għajnejha wkoll li, safejn hu possibbli, għandha tfittex li att ġudizzjarju għandu jiġi salvat: iżda dan jista' jibqa' jiġi sostnut biss jekk kemm-il darba ma jkunx hemm fih nuqqas li, fil-qofol tiegħu, il-liġi tqisu milqut b'difett li ma jistax jissewwa;".

11. L-intimata, hawnhekk l-appellanta, tikkontendi li lil hinn mill-kwistjoni ta' jekk l-eċċezzjoni tan-nullità tal-azzjoni attriċi tinkwadrax ruħha speċifikatament taħt xi wieħed mis-sub-inċiżi tal-artikolu 789 tal-Kap. 12, abbażi tal-prinċipju *electa una via non datum recursus ad alteram sollevat,*

liema prinċipju joħroġ mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u mhux minn xi dispożizzjoni speċifika tal-liġi, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, ma setgħux dwar l-istess oġġett, f'żewġ kawżi separati iressqu żewġ azzjonijiet ġudizzjarji differenti, b'talbiet li skont l-appellanta huma kontradittorji u konfliġġenti. L-intimata ssostni li r-rikorrenti ma setgħux fl-istess waqt li fil-kawża odjerna talbu li l-Bord japplika d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġu aġġustati l-kera u l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni tal-fond inkwistjoni, jagħmlu talba lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) sabiex tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

12. L-appellanta tgħid illi huwa irrilevanti l-argument tar-rikorrenti li l-Qorti Kostituzzjonali qatt ma żgumbrat lill-inkwilin mill-fond, għaliex is-sustanza tal-azzjoni hija diretta kontra l-eżistenza nnifisha tat-titolu tal-lokazzjoni attakkat fil-proċeduri kostituzzjonali u rikonoxxut fil-proċeduri mertu tal-appell odjern.

13. Min-naħa tagħhom ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, jgħidu li l-lanjanzi kostituzzjonali tagħhom dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huma għalkollox separati u distinti minn dak li jiddisponi l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Barra minn hekk, kif inhu ben risaput, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali qatt ma żgumbraw l-inkwilini mill-fond li kienu jgawdu lokazzjoni abbażi tal-Kap. 158, u

għalhekk kif ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali stess, ir-rimedju tal-iżgumbrament jispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux lill-Qorti Kostituzzjonali. L-appellati jissottomettu wkoll li skont l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158, anki fejn sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tkun żgumbrat lill-inkwilin, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 xorta waħda għandhom japplikaw fil-konfront tal-inkwilin u għalhekk m'hemmx kontradittorjetà bejn l-imsemmija kawża kostituzzjonali u r-rikors quddiem il-Bord għaż-żieda fil-kera.

14. Tqis illi bl-emendi li saru fl-1995 għall-artikolu 789(1) tal-Kap. 12[7], il-leġiżlatur għamilha ċara li fejn ried jimponi s-sanzjoni estrema tan-nullità ta' att ġudizzjarju, dan qabad u għamlu, tant hu hekk li qal eżattament fejn u kif dan għandu jseħħ. 'Il għaliex *ubi lex voluit dixit*, u l-leġiżlatur seta' kieku ried daħħal il-prinċipju *electa una via non datum recursus ad alteram sollevat* bħala dispożizzjoni espressa tal-kodiċi tal-proċedura tagħna. Barra minn hekk, sa fejn hu possibbli, il-Qorti għandha dejjem tfittex li att ġudizzjarju jiġi salvat, sakemm fl-att ġudizzjarju ma jkunx fih xi nuqqas jew difett li ma jistax jissewwa.

15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-

[7] Att Nru. XXIV tal-1995.

proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158[8], sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin. Għal din ir-raġuni u anki għaliex it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata kif espressa ma tinkwadrax

[8] Ara subinċiż (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

ruħha taħt l-artikolu 789(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-intimata mhuwiex mistħoqq u għandu jiġi miċħud.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-atti qed jigu rinvjati lill-Bord għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi sa issa, a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur