MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Frar, 2022

Appell Inferjuri Numru: 218/2018 LM

Alfred Testa (KI 106154M) f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Francis Bonello (KI 1070844M) u tal-assenti Emanuela mart Raymond Xerri (Dipartiment tat-Taxxi Interni Nru. 887060714), Joyce Vella James (K.I. 793339M), Emanuela sive Lina Gherxi (KI 710343M), Benjamin sive Benny Testa (KI 489852M), Carmelo sive Charles Testa (KI 629146M), Jason Attard (KI87773M), Alfred Attard (K.I. 43970M), Marika mart Alexander Sant (KI 47873M) u b'digriet tad-9 ta' Jannar 2020, in-numru tal-karta tal-identità '(KI 47873M)', ġie jaqra 'KI 87873M', Emanuel Micallef (KI1037247M), Maria Carmela sive Miriam mart Antonio Deguara (KI 537649M), Mary armla minn Salvatore Micallef (KI 822254M), Therese mart Anthony Azzopardi (KI 30579M), Alison mart Ivan Grech (KI 578881M), Melvin Micallef (KI 174686M), Joseph Micallef (KI 317848M), Emanuel sive Manwel Micallef (KI 27142M), Helen mart Eric Schembri (KI 465750M), Cecilia mart Louis Bartoli (KI 450644M), Carmen armla minn Alfred Zammit Montebello (KI 48339M), Charles Micallef (KI 283546M), Emanuel Micallef (KI 671345M), Luciano Micallef (KI 824754M), Carmel sive Charles Micallef (KI 27750M), George Micallef (KI 740549M) u b'digriet tas-7 ta' Frar, 2020, il-Bord irrevoka l-ordni tiegħu tad-9 ta' Jannar, 2020, għal dak li jirrigwarda l-karta tal-identità ta' George Micallef, Joseph Micallef (KI 444962M), Helen sive Lilian mart Anthony Sant (KI 618456M), Mary sive Marian mart James Vella (KI

263052M), Vincent Pace (KI 275248M), Emanuel Bonello (KI 595936M), Anthony Bonello (KI 613948M), Liane Marie Bonello Carabott mart Silvan Carabott (KI 403381M), Kevin Bonello (KI 107574M), Vincent Gauci (KI 347266M), Michelle mart Carmel Agius (KI 412967M), Antoinette Gauci (KI 305364M), Renald Gauci (KI 383570M), Stephen Gauci (KI 496473M), Tiziana Tabone (KI 81286M), Carmelo sive Charles Mifsud (KI 777960M), Antonia sive Tania Camilleri Mifsud mart divorzjata minn Philip Camilleri (KI 73062M) f'isimha proprio u bħala mandatarja tal-assenti Simone Refalo (Dipartiment tat-Taxxi Interni Nru. 887164735), Emanuel sive Noel Mifsud (KI 331467M), Rosemabella Mifsud mart legalment separata minn James Calleja (KI 506173M), Evelyn mart Alexander Fenech (KI 312279M)

('ir-rikorrenti')

vs.

Nicholas sive Niki Casolani (K.I. nru. 4377(M))
Awtorità tad-Djar

(*'l-intimati')*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli, wieħed prinċipali magħmul mir-rikorrenti **Alfred Testa (KI 106154M) f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Francis Bonello (KI 1070844M) u tal-assenti Emanuela mart Raymond Xerri (Dipartiment tat-Taxxi Interni Nru. 887060714), Joyce Vella James (K.I. 793339M), Emanuela sive Lina Gherxi (KI 710343M), Benjamin sive Benny Testa (KI 489852M), Carmelo sive Charles Testa (KI 629146M), Jason Attard (KI87773M), Alfred Attard (K.I. 43970M), Marika mart Alexander Sant (KI 47873M) u b'digriet tad-9 ta' Jannar, 2020, in-numru tal-karta tal-identità '(KI 47873M)', ġie jaqra 'KI 87873M', Emanuel Micallef (KI1037247M), Maria**

Carmela sive Miriam mart Antonio Deguara (KI 537649M), Mary armla minn Salvatore Micallef (KI 822254M), Therese mart Anthony Azzopardi (KI 30579M), Alison mart Ivan Grech (KI 578881M), Melvin Micallef (KI 174686M), Joseph Micallef (KI 317848M), Emanuel sive Manwel Micallef (KI 27142M), Helen mart Eric Schembri (KI 465750M), Cecilia mart Louis Bartoli (KI 450644M), Carmen armla minn Alfred Zammit Montebello (KI 48339M), Charles Micallef (KI 283546M), Emanuel Micallef (KI 671345M), Luciano Micallef (KI 824754M), Carmel sive Charles Micallef (KI 27750M), George Micallef (KI 740549M) u b'digriet tas-7 ta' Frar 2020, il-Bord irrevoka l-ordni tiegħu tad-9 ta' Jannar, 2020, għal dak li jirrigwarda l-karta tal-identità ta' George Micallef, Joseph Micallef (KI 444962M), Helen sive Lilian mart Anthony Sant (KI 618456M), Mary sive Marian mart James Vella (KI 263052M), Vincent Pace (KI 275248M), Emanuel Bonello (KI 595936M), Anthony Bonello (KI 613948M), Liane Marie Bonello Carabott mart Silvan Carabott (KI 403381M), Kevin Bonello (KI 107574M), Vincent Gauci (KI 347266M), Michelle mart Carmel Agius (KI 412967M), Antoinette Gauci (KI 305364M), Renald Gauci (KI 383570M), Stephen Gauci (KI 496473M), Tiziana Tabone (KI 81286M), Carmelo sive Charles Mifsud (KI 777960M), Antonia sive Tania Camilleri Mifsud mart divorzjata minn Philip Camilleri (KI 73062M) f'isimha proprio u bħala mandatarja tal-assenti Simone Refalo (Dipartiment tat-Taxxi Interni Nru. 887164735), Emanuel sive Noel Mifsud (KI 331467M), Rosemabella Mifsud mart legalment separata minn James Calleja (KI 506173M), Evelyn mart Alexander Fenech (KI 312279M) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], u l-ieħor magħmul inċidentalment mill-intimat **Nicholas sive Niki Casolani (K.I. nru. 4377(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Casolani'] mis-sentenza mogħtija fil-

11 ta' Mejju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

"Għar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' eċċezzjoni mressqa mill-intimat Nicholas sive Niki Casolani;

(ii) Jilqa' t-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet tal-intimat Nicholas sive Niki Casolani, filwaqt li jiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti;

(iii) Jilqa' r-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti, fis-sens li qiegħed jiddeċiedi li l-intimat Nicholas sive Niki Casolani, ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u per konsegwenza, l-istess intimat Casolani qiegħed jiġi permess sat-22 ta' Ġunju, 2025, sabiex il-fond, 11, Thames, Amery Street, Sliema, jiġi vvakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti, għall-okkupazzjoni tal-fond matul it-22 ta' Ġunju, 2020, sat-22 ta' Ġunju, 2025, fis-somma ta' €1,473.18ċ fis-sena;

(iv) Jordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġu sopportati in kwantu għal dawk konessi mal-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti mill-istess rikorrenti, mentri l-ispejjeż relatati mar-raba' u l-ħames talba, kif ukoll dawk relatati mal-ħatra tal-membri tekniċi, u dawk konċernanti l-Awtorità tad-Djar, għandhom jiġu sopportati mill-intimat Casolani. L-ispejjeż tas-sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar, 2020, jibqgħu a karigu tal-intimat Casolani, hekk kif ġià deċiż minn dan l-istess Bord f'dik l-istess sentenza;

(v) Jiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sa fejn huwa inkompatibbli ma' dak hawn deċiż."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-intimat Casolani, tal-fond bin-numru 11 u bl-isem "Thames" fi Triq Amery, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tar-rikorrenti. Għandu jingħad li kienet l-antekawża tar-rikorrenti Giorġina Scicluna li kkonċediet il-fond permezz ta'

kuntratt[1] fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tas-27 ta' Novembru, 1976 lil Marcel Casolani, jiġifieri missier l-intimat Casolani, b'titolu ta' subċens annwu u temporanju għal perijodu ta' sbatax-il sena mill-15 ta' Diċembru, 1976 versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm144, u dan b'effett mill-imsemmija data. Kif permess mill-klawsola 6 tal-kuntratt, Marcel Casolani ipprevalixxa ruħu mid-dritt li jġedded is-subċens għal sbatax-il sena oħra skont l-istess kundizzjonijiet, u dan sar permezz ta' kuntratt[2] tas-7 ta' Diċembru, 1993 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Iżda fil-15 ta' Ġunju, 2007 permezz ta' kuntratt[3] ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia, l-istess Marcel Casolani għadda t-titolu tiegħu lil ibnu l-intimat Casolani għall-perijodu rimanenti minn dak oriġinali ta' sbatax-il sena, li kien beda jiddekorri fil-15 ta' Diċembru, 1993. B'hekk il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Diċembru, 2010, b'dana li l-intimat Casolani baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont il-liġi, liema kera permezz tad-diversi emendi fil-liġi maż-żmien żdiedet għal €736.59 fis-sena.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-4 ta' Diċembru, 2018 fejn ħarrku lill-intimati sabiex igħidu:

> *"... għaliex ... l-Onorabbli Bord m'għandux:-*
>
> 1. ***Jiddikjara u jiddeċiedi*** *illi l-intimat Niki Casolani ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 11, Thames, Amery Street, Sliema stante illi l-lokazzjoni ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta tikser id-drittijiet fundamentali tar-*

[1] Kopja Dok A a *fol.* 6.
[2] Kopja Dok. B a *fol.* 11.
[3] Kopja Dok. C a *fol* 17.

rikorrenti kif deċiż bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) tas-6 ta' Novembru 2018 fl-ismijiet 'Alfred Testa proprio et nomine et vs Avukat Ġenerali et'.

2. ***Jikkundanna*** *lill-intimat Niki Casolani jiżgombra mill-fond imsemmi 11 Thames, Amery Street, Sliema fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat minn dan il-Bord stante li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. ***Jikkundanna*** *lil Niki Casolani jħallas lir-rikorrenti l-kumpens arretrat għall-okkupazzjoni tal-fond tiegħu 11 Thames, Amery Street, Sliema ta' EURO 5,635.14ċ rappreżentanti kumpens dovut lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2012 bir-rata ta' LM 288 fis-sena ekwivalenti għal EURO 670.86ċ kif ukoll mill-1 ta' Jannar 2013 ai termini tal-Att X tal-2009 fl-ammont ta' EURO 716.46ċ u dan sal-1 ta' Jannar 2016 meta l-kera kellha tiżdied għal EURO 736.59ċ u dan sal-31 ta' Diċembru 2017 globament ammontanti għal EURO 5,635.14ċ.*

4. **In subsidium *u f'każ li l-Bord li jirregola l-kera ma jiżgumbrax*** *lill-intimat Casolani, għandu jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Casolani li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' test tal-mezzi maħruġa taħt l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Casolani bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilin Casolani fil-31 ta' Diċembru 2017.*

5. ***Jiddikjara u jiddeċiedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-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 11 Thames, Avery Street, Sliema mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta mill-1 ta' Jananr 2018 u m'għandhiex tkun inqas minn EURO 1473.18ċ fis-sena.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

4. L-intimata l-Awtorità tad-Djar [minn issa ’l quddiem ‘l-Awtorità appellata’] filwaqt li rrilevat li hija kienet ġiet notifikata bħala *amicus curiae ai termini* tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk ma kellhiex tbati l-ispejjeż, eċċepiet primarjament li jekk l-intimat Casolani jissodisfa t-test tal-mezzi impost mil-liġi, il-kera kellha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, u dan filwaqt li ċċitat is-subartikoli (5) u (6) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

5. L-intimat Casolani wieġeb fil-11 ta’ Frar, 2019 fejn eċċepixxa preliminarjament: (1) ir-rikors promotur kien irritu u null *ai termini* tal-para. (ċ) u/jew (d) tas-subartikolu 789(1) tal-Kap. 12; (2) it-talba tar-rikorrenti kienet intempestiva u l-Bord kellu jordna s-soprasessjoni tal-kawża; (3) mingħajr preġudizzju għal dak diġà eċċepit, jekk il-Bord ma kienx ser jaċċetta l-eċċezzjoni ta’ soprasessjoni, allura kienet qed tiġi eċċepita r-*res judicata;* (4) ma kienet teżisti l-ebda persuna bin-numru tal-karta tal-identità Maltija 47373(M) u għalhekk ir-rikorrenti kellhom jitolbu għall-awtorizzazzjoni għall-korrezzjoni fin-numru tal-karta tal-identità tar-rikorrenti Marika mart Alexander Sant; (5) kellha titressaq prova tal-mandat tar-rikorrent Alfred Testa; fil-mertu (6) għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B partikolarment tas-subartikolu (11) tal-Kap. 158; (7) jirrimetti ruħhu fir-rigward tat-talbiet numri 4 u 5 tar-rikorrenti, b’dana li l-perijodu ta’ 5 snin li seta’ jiġi permess mill-Bord kellu jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-imsemmi Bord; (8) kellu jiġi kkonsidrat li l-Awtorità tad-Djar ġiet imħarrka inutilment bħala ntimata, u għalhekk l-ispejjeż kellhom jitħallsu kollha mir-rikorrenti.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra;

Qabel xejn, il-Bord innota li a fol 141 tal-proċess, l-Awtorità tad-Djar kienet ippreżentat nota b'domandi in eskussjoni, lill-membri tekniċi, iżda tali domandi kienu baqgħu ma ġewx risposti mill-membri tekniċi, minkejja li fis-seduta tal-5 ta' Novembru, 2020, il-Bord kien ta żmien sas-seduta tat-2 ta' Frar, 2021, biex il-membri tekniċi jirrispondu għal tali domandi. Il-Bord iqis li minkejja li ma ġewx ippreżentati tali risposti, l-Awtorità tad-Djar ma nsistietx li tiġi pprovduta bir-risposti għad-domandi li għamlet. Il-Bord iqies li ġjaladarba f'dan il-każ, japplika s-subinċiż 4 tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fiċ-ċirkostanżi, ir-risposti għad-domandi magħmula mill-Awtorità tad-Djar huma superfluwi, stante li tali domandi kienu ndirizzati lejn kif waslu l-membri tekniċi għall-valutazzjoni tal-fond, u x'kunsiderazzjonijiet ħadu. Loġikament, tali domandi kienu jkunu rilevanti f'każ li l-intimat kien jissodisfa t-test tal-mezzi, li mhux il-każ. Għaldaqstnat, dan il-Bord ma jqisx li għandu b'xi mod, jissospendi l-prolazzjoni ta' din is-sentenza, sabiex jagħti terminu ulterjuri biex jiġu ppreżentati r-risposti għal dawn id-domandi, magħmula mill-Awtorità tad-Djar.

Il-Bord iqis ukoll li s-seba' eċċezzjoni ġiet ukoll sorvolata permezz ta' kopji ta' prokuri li ġew ippreżentati mir-rikorrenti fil-mori ta' din il-kawża.

Illi għalhekk, jifdal it-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni mressqa mill-intimat Casolani, u l-eċċezzjonijiet imqajjma mill-Awtorità tad-Djar, li għadhom iridu jiġu eżaminati minn dan il-Bord.

Dwar l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti

Permezz tal-ewwel żewġ talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord, biex jikkundanna lill-intimat Casolani sabiex jiżgombra mill-fond in kwisjtoni fi żmien qasir u perentorju, għaliex huwa ma jistax jibqa' jistrieħ fuq kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, in vista li fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-6 ta' Novembru, 2018, fl-ismijiet, Alfred Testa proprio et nomine et vs Avukat Ġenerali et.

*Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż minnu fir-**Rikors Numru 224/18 SG,** fl-ismijiet, **Maria Pia sive Marian Galea (KI 0457956M) vs George Attard (KI 656944M) u Giovanna sive Joanna Attard (KI 579052M) u Awtorità tad-Djar**, deċiż fid-19 ta' Frar, 2020, fejn saru talbiet simili għall-ewwel żewġ talbiet li ressqu r-rikorrenti. Il-Bord ċaħad iż-żewġ talbiet u spjega:*

Dwar l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, abbażi ta' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza bin-numru 2/2017SM deċiża mill-Qorti Kostituzz-jonali fl-14 ta' Diċembru 2018, ir-rikorrenti qegħda tissottometti li tenut kont li din is-sentenza tifforma stat bejn il-partijiet dan ifisser li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu fil-liġi u li l-emendi tal-Att XXVII tas-sena 2018 ma japplikawx għall-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 stante li l-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza tagħha kienet diġà ddeċidiet li l-intimati ma setgħux ikomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 158. Għaldaqstant ir-rikorrenti qegħda titlob dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 u konsegwent-ement qed jintalab l-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

Il-Bord ma jistax jaqbel ma' tali sottomissjoni u dan abbażi ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet Robert Galea vs Maġġur John sive John Ganado et fejn ingħad:

12. Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 ġie ntrodott l-artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkonċerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddaħħlet fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 u ngħatat effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Liġi li għaldaqstant daħlet fis-seħħ qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iġġib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qiegħed jingħad hekk għaliex b'dik id-disposizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliż 'has lapsed') b'effett tas-sentenza ta' xi waħda mill-imsemmija qrati, is-sid ma jistax jipproċedi għall-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr qabel ma jsegwi l-proċedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

13. Il-konvenuta fil-mori tal-aħħar tad-differiment ma talbitx lill-Bord li jissospendi l-għoti tas-sentenza sabiex issir diskussjoni fuq l-imsemmija emenda, ċjoé jekk l-artikolu 12B japplikax għall-każ in eżami meħud in konsiderazzjoni dak li jingħad f'subinċiż (11). Kien biss fir-rikors tal-appell li rreferiet għalih.

14. Skont subinċiż (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158:

(11) Id-disposizzjonijiet 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 tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għaliha 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-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu "

15. Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'għandux diskrezzjoni fl-applikazzjoni tagħha.

16. Wieħed jista' jargumenta li bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-kirja kienet għadha ma skaditx minħabba dik il-parti tas-sentenza tal-Prim'Awla ċitata f'paragrafu 7 tas-sentenza tal-lum, u hekk jidher li hu. Fil-fatt il-Prim'Awla għamlitha ċara li m'hijiex tippronunzja ruħha dwar il-kwistjoni, "tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt" li qalet li għandhom jitqiesu "mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta". Madankollu id-dikjarazzjoni tal-Bord li l-konvenuta ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2007 hi bażata fuq il-fatt li l-Prim'Awla ddeċidiet li l-konjugi Ganado ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap.158. Sentenza li ddikjarat li l-attur kien ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija ta' ħwejġu minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u li l-konsegwenza tagħha kienet is-sentenza tal-Bord. Mingħajr is-sentenza tal-Prim'Awla tas-7 ta' Frar, 2017 il-Bord qatt ma kien ser jiddeċiedi bil-mod li għamel. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord li:

"L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bħala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja".

Dan apparti li m'hemmx loġika li jsir xi argument li l-artikolu 12B ma japplikax għaliex il-kirja ma skaditx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla. Jekk il-leġislatur ried li jagħti protezzjoni lill-inkwilin li għandu sentenza kontrih li l-kirja skadiet, aħseb u ara kemm irid ikompli jipprotegi lil min għad m'għandux sentenza kontrih f'dak is-sens. Fiċ-ċirkostanzi tiddeċiedi li artikolu 12B japplika għall-każ in eżami.

17. Il-konvenuta għadha sal-ġurnata tal-lum tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha. Hu ċar li minħabba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 il-konvenuta ma

tistax tiġi żgumbrata jekk qabel ma ssirx il-proċedura kontemplata fl-artikolu 12B.

18. Fit-twegiba l-attur argumenta:

"Illi r-riferenza għall-Att XXVII tal-2018 ossija l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ in kwistjoni peress li l-kirja li l-appellanta tippretendi li talvolta seta' kellha ġiet terminata bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, sede kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017, u ċioé minn dik il-ġurnata stess ġialadarba ma ġiex intavolat appell mill-istess sentenza u konsegwentement tifforma stat bejn il-partijiet.

Illi l-kwistjoni jekk l-appellanta tistax tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta illum hija res judicata u għalhekk ma tistax tibqa' tippretendi li tgawdi mil-lokazzjoni li hija bla effett".

19. Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-raġunament meta tqies:

i. Subinċiż (11) tal-artikolu 12B jagħmilha ċara li japplika fejn il-kirja tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti "msejsa fuq in-nuqqas ta' proprozjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera". Dak hu proprju li wassal lill-Prim'Awla biex tiddeċiedi bil-mod li ddeċidiet (ara paġni 24 u 25 tas-sentenza). Jekk kif qiegħed jippretendi l-attur il-kirja li kellhom Ganado ġiet terminata bis-saħħa tas-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, l-artikolu 12B japplika. F'dan ir-rigward subinciz (11) hu ċar.

ii. B'introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax jintalab żgumbrament tal-okkupant jekk qabel ma ssirx il-proċedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

Fil-każ odjern il-kirja wkoll ma ġietx terminata bis-sentenza mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2018.

Il-Bord jaqbel mal-insenjament hemm mogħti.

*L-abbli legali tal-intimati Casolani għamel referenza wkoll għal dak li ntqal fl-istadju ta' Kumitat, meta kien qiegħed jiġi kkunsidrat l-abbozz tal-emendi, li eventwalment introdotti bl-Att XXVII tal-2018, u ċioè laqgħa numru 38 tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi (Kamra tad-Deputati), it-Tlettax-il Parlament miżmuma l-Ħamis, fit-28 ta' Ġunju, 2018, fejn l-Avukat Ġenerali, Peter Grech, kien spjega r-*ratio legis *wara l-introduzzjoni tas-subinċiż (11) tal-Artikolu 12B tal-Kap 158:*

"L-iskop li l-Liġi ġiet worded b'dan il-mod, jiġifieri li tirreferi għal dawk il-persuni li ġew bla titolu bażikament jew ġew esposti għall-proċeduri ta' żgumbrament minħabba nuqqas ta' proporzjonalità, huwa biex f'dan il-każ ir-rimedju lis-sid ma

jkunx li jiżgombra lill-inkwilin, imma li tiġi b'xi mod ripristinata l-proporzjonalità permezz tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu. Jiġifieri, mhix kwestjoni li s-sentenza mhux qiegħda tiġi rispettata. Is-sentenza qalet li s-sitwazzjoni, kif inhi fil-liġi bhalissa, hija monka minħabba nuqqas ta' proporzjonalità. Din il-liġi qiegħda tipprovdi mod kif tiġi ripristinata dik il proporzjonalità; però, dan il-mod mhux neċessarjament ifisser li l-inkwilin ma jibqax jokkupa l-fond, ifisser li jekk qed iħallas kera inqas minn dak li l-Qorti dehrilha li huwa fil-limitu tal-proporzjonalità, qed jiġi pprovdut biex iħallas kera iżjed proporzjonali.

Fil-fatt, kienet saret miżura simili f'emenda oħra ta' din l-istess liġi li għaddiet fl-2007, fejn kien hemm sentenza ta' Qorti li, daqsxejn out of the blue, kienet qalet li meta għandek ċens perpetwu u mbagħad għandek dan iċ-ċens ta' 50 sena, meta hemm sub-ċens, din il-liġi ma tapplikax. Allura ġara l-istess, kien hemm numru ta' nies li sabu ruħhom esposti għal żgumbrament. Kienet għaddiet dispożizzjoni simili li tat lil dawn in-nies li kellhom is-sub-ċens id-dritt tal-inkwilinat xorta waħda. Din hija simili għal dik li kienet ġrat qabel, però tipprovdi għal awment, tipprovdi għal iżjed kumpens u iżjed rimedji wkoll lis-sid biex jiċċalingja sitwazzjoni ta' sproporzjonalità. Dik hija sostanzjalment id-differenza bejn din il-liġi u l-oħra tal-2007 fuq is-sub-ċens."

Il-Bord jaqbel li dak li ġie ddikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-konfront tal-intimat Casolani kien, illi dan ma jistax jinvoka l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża. Il-Bord iqis li bis-saħħa tal-Artikolu 12B (11) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, f'dawk il-każijiet illi l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni tkun ġiet meqjusa li skadiet minħabba deċiżjoni tal-Qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-kera, is-sid għandu jipproċedi billi jutilizza d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord iqis li fid-dawl ta' dak fuq riprodott u senjalat, l-ewwel u t-tieni talbiet għandhom jiġu miċħuda, u sejjer jilqa' t-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Casolani.

Dwar it-Tielet Talba tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti talbu illi l-intimat jiġi ordnat iħallas arretrati għall-okkupazzjoni tal-fond in eżami, fir-rigward tal-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2010, sal-31 ta' Diċembru, 2017, liema arretrati jammontaw globalment għas-somma ta' €5,635.14ċ.

Il-Bord iqis li dwar din it-tielet talba, ir-rikorrenti ma resqu l-ebda prova ġuramentata. In fatti, iċ-ċirkostanżi u fatturi li waslu għal tali tielet talba, tissemma fil-premessa numerat tmintax (18), fejn ġie premess li l-intimat Casolani huwa moruż fil-ħlas ta' kumpens dovut lir-rikorrenti, għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2010, sal-31 ta'

Diċembru, 2012, bir-rata ta' LM288 fis-sena ekwivalenti għal €670.86ċ. Ġie premess illi fl-1 ta' Jannar, 2013, ai termini tal-Att X tal-2009, l-ammont ta' €716.46ċ kien dovut fis-sena, u dan sal-1 ta' Jannar, 2016, meta l-kera kellha tiżdied għal €736.59ċ, u dan sal-31 ta' Diċembru, 2017, globament ammontanti għal €5,635.14ċ.

Minkejja tali premessa, ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda provi, jew ikkonfermaw dan kollu bil-ġurament tagħhom. In vista ta' dan in-nuqqas ta' provi mressqa, il-Bord sejjer, f'dan l-istadju, jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti.

Dwar ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti

Fil-mori ta' din il-kawża, l-intimat Casolani, permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata ddikjara, li huwa ma kienx jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

In vista ta' dan, għandu japplika dak li jiddisponi l-Artikolu 12B (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula:

> "Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A."

Il-legali tar-rikorrenti ssottometta fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2021, filwaqt li għamel referenza għal dikjarazzjoni ġuramentata ta' Niki Casolani, fejn huwa qed jippretendi li għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-kera doppja, u li jkun protett għal ħames snin, illi dan il-perijodu ta' ħames snin għandu jibda mill-1 ta' Jannar, 2018, ai termini tal-Liġi, u mhux jibda jiddekorri l-perijodu ta' ħames snin mis-sentenza, stante li l-intimat Casolani m'għandux bżonn protezzjoni soċjali.

Mill-banda l-oħra, fl-għaxar eċċezzjoni, l-intimat Casolani eċċepixxa li l-perijodu ta' ħames snin, li eventwalment jista' jiġi permess minn dan l-Onorabbli Bord, lill-intimat sabiex jivvaka l-fond, għandu jibda jiskatta mid-data tas-sentenza ta' dan il-Bord. L-intimat ssottometta fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li s-sottomissjoni tar-rikorrenti ma ssibx bażi, la fil-liġi, u wisq anqas fil-ġurisprudenza, u dana għaliex il-Bord huwa obbligat, li wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej, żmien ta' ħames snin, sabiex il-fond jiġi vvakat. Skont l-intimat, il-kliem tal-liġi huwa evidenti biżżejjed li juri, li huwa biss fi stadju fejn il-Bord ikun sema' l-evidenza u sottomissjonijiet, li jista' jgħaddi sabiex jagħti sentenza li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin biex il-

fond jiġi vvakat. L-intimat isostni li bla dubju, tali referenza hija għas-sentenza finali, li permezz tagħha, il-kawża tiġi res judicata.

L-istess intimat Casolani jsostni, li d-deċiżjoni ma tistax tapplika b'mod retroattiv, għaliex il-kliem "deċiżjoni li tippermetti"*, bl-ebda mod ma tista' tiġi interpretata li qed tirreferi għall-avveniment li jantiċipa l-istess deċiżjoni li tippermetti. Sostna wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li l-verbi użati fiż-żewġ verżjonijiet ossija tal-Malti u tal-Ingliż, juru kif il-leġislatur kien qiegħed jirreferi għal sitwazzjoni li tapplika minn jum id-deċiżjoni 'il quddiem. Argumenta li jekk wieħed jazzarda jgħid li l-perijodu ta' ħames snin, ikun beda jiddekorri qabel ma ngħatat tali deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond, dan ikun ifisser li d-dritt ta' smigħ xieraq tal-intimat, ikun qiegħed jiġi vjolat. L-intimat ressaq eżempju ta' kif dekors retroattiv tal-ħames snin, jippreġudika d-drittijiet tal-intimat, billi rrefera għal sitwazzjoni fejn ikun hemm kerrej li qed jgħix ġo fond, li kontrih tinfetaħ kawża bħal din odjerna, u l-kawża minflok tinqata' f'terminu qasir, tinqata' wara seba' snin. L-intimat argumenta li meta fis-seba' sena, meta l-Bord jagħti d-deċiżjoni tiegħu, dan jgħaddi biex jiddeċiedi li l-permess ta' ħames snin biex il-kerrej jivvaka, beda jiddekorri seba' snin qabel. L-intimat argumenta li l-permess ikun skada, sentejn qabel ma' ngħata is-sentenza. Għalhekk, tali ma twassalx għal raġonevolezza u ċertezza legali.*

L-intimat għamel referenza wkoll għad-dibattiti Parlamentari, fejn fis-seduta tat-12 ta' Gunju, 2018, seduta numru 130, l-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u l-Gvern Lokali, fisser l-emendi billi sostna:

> Ovvjament il-Bord ghandu jagħmel test tal-mezzi lill-inkwilin biex nassiguraw li l-miżura tkun qed tittieħed għal skop soċjali. Dan għaliex, kif għedt fil-bidu, il-Qorti Ewropea tippermettilek li tiffissa kirja b'valur li jkun proporzjonat għall-valur tal-proprjetà, basta tkun għal skop soċjali. Għalhekk, biex inkunu ċerti li dan li qed nagħmlu għandu skop soċjali, qed ngħidu li għandu jkun hemm dan it-test tal-mezzi. Jekk hemm inkwilin li meta jsir it-test tal-mezzi jinstab li dan m'għandux biex jixtri proprjetà oħra, dan l-inkwilin għandu jibbenefika minn din il-liġi. Però jekk meta jsir it-test tal-mezzi, jinstab li dan għandu biex jixtri proprjetà oħra, għax għandu l-flus, f'dak il-każ, din il-liġi ma tapplikax. Nagħtuh ħames snin ċans biex joħroġ mill-post u matul dawn il-ħames snin ikollu jħallas kera doppja.....
>
> Però jekk is-sid irid, jista' jagħmel rikors lill-Bord li Jirregola l-Kera u jsir dan it-test tal-mezzi. Jekk l-inkwilin huwa sinjur, se jkollu ħames snin ċans biex joħroġ mill-post u jixtri post ieħor, għax ladarba huwa sinjur u għandu l-mezzi, huwa ġust li dan jixtri post ieħor. Jekk l-inkwilin mhuwiex sinjur u m'għandux mezzi

biex jixtri post ieħor, forsi għax huwa pensjonant jew għandu paga baxxa, dan jista' jibqa' jgħix fil-post u jingħata l-protezzjoni. Illum qed jgħix fil-post bir-riskju, għax nafu li kawża wara l-oħra, il-Qorti ddikjarat li dan imur kontra l-Kostituzzjoni. Permezz ta' dan l-abbozz qegħdin nilħqu bilanċ importanti ħafna."

Skont l-intimat għalhekk, huwa għandu jingħata ħames snin ċans biex joħroġ mill-post in kwistjoni, u jsib post alternattiv fejn jgħix.

Dan il-Bord ħaseb fit-tul fuq dan il-punt. Iqis li kull każ għandu jiġi eżaminat fil-partikolarità tiegħu. Fil-każ odjern, il-Bord kien ta digriet fis-7 ta' Frar, 2020, fejn kien ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat Casolani, u li l-istess Casolani kellu jippreżenta dawk id-dokumenti u informazzjoni mitluba, ai termini tal-istess digriet. Madanakollu, fil-5 ta' Novembru, 2020, il-legali tal-intimat Casolani ppreżenta dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat, li ġiet maħlufa mill-istess intimat Casolani fl-4 ta' Novembru, 2020, fejn dan sostna li huwa ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi msemmijin fil-liġi. Kien fil-5 ta' Novembru, 2020, li l-istess legali tal-intimat ivverbalizza li l-intimat mhux protett, u ma jaqax fil-parametri tat-test tal-mezzi.

Sussegwentement, saru xi verbali fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2021, fejn l-Awtorità tal-Artijiet sostniet li d-dettami tal-liġi u tad-digriet mogħti mill-Bord, huma ta' ordni pubbliku, u l-partijiet, lanqas bi qbil bejniethom, ma jistgħu jevitaw dak mitlub, u li sabiex jiġi deċiż dwar liema kontinġenza tapplika, il-Bord irid jiddeċiedi, mhux fuq dak li setgħu qablu bejniethom il-partijiet, imma fuq fatti li riedu jirriżultaw mid-dokumenti mitluba mill-Bord. L-avukat tar-rikorrenti sostna li l-kawża hija tal-partijiet, u ġjaladarba l-partijiet qablu li japplika l-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158, m'hemmx ħtieġa għal prova oħra fiċ-ċirkostanżi. Fis-seduta sussegwenti, u ċioè dik tal-25 ta' Frar, 2021, il-Bord, b'referenza għal dak li ġie ddikkjarat fid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Nicholas sive Niki Casolani, liema dikjarazzjoni tinsab a fol 188 tal-proċess, u anka in vista ta' dak li ġie vverbalizzat mil-legali tar-rikorrenti, fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2021, qiegħed għal kull buon fini, jirrevoka contrario imperio, id-digriet mogħti minn dan il-Bord fis-7 ta' Frar, 2020, u jordna li din il-kawża titħalla għas-sentenza, bil-fakultà li jiġu ppreżentati noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Il-Bord iqis li f'din il-kawża, kien l-istess intimat Casolani li ddikjara li huwa ma kienx jissodisfa t-test tal-mezzi, u li għalhekk, ergo kellu jiġi applikat is-subinċiż 4 tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dak il-punt 'il quddiem, dan il-Bord ta ordni, fejn irrevoka d-digriet relattiv li jsir it-test tal-mezzi, u dana fid-dawl ta' tali dikjarazzjoni. Din mhijiex sitwazzjoni fejn ġew sottomessi d-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi, u l-Bord kellu jiddeċiedi wara li jevalwa tali dokumenti, jekk l-intimat

kerrej jikkwalifikax o meno, fit-test tal-mezzi. Kien l-intimat innifsu li ddikjara bil-ġurament tiegħu, li huwa ma jissodisfax tali test tal-mezzi.

Qies ukoll li din il-kawża ġiet ippreżentata mir-rikorrenti, fl-4 ta' Diċembru, 2018, u d-digriet tat-test tal-mezzi ngħata fis-7 ta' Frar, 2020, b'ordni fl-aħħar tiegħu, li tali dokumentazzjoni għandha tiġi ppreżentata quddiem il-Bord sa mhux aktar tard mid-differiment li jmiss, liema differiment kien dak tal-25 ta' Mejju, 2020. Dik is-seduta ma saritx minħabba l-miżuri restrittivi li ġabet magħha l-pandemija tal-Covid-19, u ġiet differita għat-22 ta' Ġunju 2020. Is-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2020, saret, iżda dakinhar, l-intimat Casolani kien għadu ma ppreparax id-dokumentazzjoni relattiva, u l-Bord reġa' tah żmien sad-differiment li jmiss, u ċioé sal-5 ta' Novembru, 2020, sabiex jippreżenta tali dokumentazzjoni. Kien imbagħad lejliet din id-data, u ċioé 4 ta' Novembru, 2020, li l-intimat Casolani ħalef id-dikjarazzjoni tiegħu, li ġiet ippreżentata l-għada stess fis-seduta tal-5 ta' Novembru, 2020. Kien imbagħad fis-seduta sussegwenti tal-25 ta' Frar, 2021, li dan il-Bord rrevoka għal kull buon fini, id-digriet mogħti minnu, fis-7 ta' Frar, 2020.

Il-Bord ikkonsidra li l-konċessjoni subenfitewtika temporanja, skadiet fl-14 ta' Diċembru, 2010, u minn dakinhar, l-intimat Casolani baqa' jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fis-sub ċens.

Il-Bord iqis li fid-dawl taċ-ċirkostanżi partikolari ta' dan il-każ, it-terminu ta' ħames snin stipulat fl-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jibda jiddekorri mit-22 ta' Ġunju 2020. L-intimat kellu ampju ħin biex jippreżenta d-dokumenti mitluba ai termini tad-digriet tat-test tal-mezzi, mogħti fis-7 ta' Frar, 2020. Huwa minnu li dan il-Bord stess ikkonċedielu iktar żmien, sal-5 ta' Novembru, 2020, biex jippreżenta tali dokumenti, iżda il-Bord ser jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li minkejja tali koncessjoni l-istess intimat spiċċa xorta waħda ddeċieda li ma jippreżenta xejn mid-dokumenti ordnati, u jippreżenta biss dikjarazzjoni ġuramentata, li huwa ma jissodisfax it-test tal-mezzi. Għaldaqstant, dan il-Bord sejjer jordna li t-terminu ta' ħames snin imsemmi fl-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġi meqjus li beda għaddej mit-22 ta' Ġunju, 2020.

Per konsegwenza, l-intimat ser jiġi permess żmien sat-22 ta' Ġunju, 2025, sabiex jivvaka mill-fond, 11, Thames, Amery Street, Sliema.

Dwar il-ħlas li għandu jsir, il-liġi tgħid li l-kera li għandha titħallas, hija dik ta' kera doppja, u ċioè, li l-kerrej għandu jħallas d-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostnew li d-doppju tal-kirja mħallsa, tammonta għal €1473.18ċ (Vide premessa numru 17 u l-

ħames talba). L-intimat ma qabilx mal-komputazzjoni tal-kera doppja, u sostna li din għandha tkun ammontanti għal €730.28ċ fis-sena.

Il-Bord iqis, li permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, Georgina Scicluna, l-antekawża tar-rikorrenti, kienet ikkonċediet dan il-fond lil Marcel Casolani, b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena, mill-15 ta' Diċembru, 1976, versu s-sub-ċens annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena. A tenur tal-Artikolu 6 ta' dan il-kuntratt, Marcel Casolani kellu d-dritt li qabel l-iskadenza tal-perijodu taċ-ċens, iġedded il-konċessjoni għal sbatax-il sena oħra, bl-istess sub-ċens u bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali. Imbagħad permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Diċembru, 1993, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, Marcel Casolani ġedded il-konċessjoni enfitewtika għal sbatax-il sena oħra, bis-sub-ċens temporanju ta' Lm144 fis-sena. Permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Ġunju, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia, Marcel Casolani ta b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu, l-intimat Nicholas sive Niki Casolani, is-sub-utile temporanju tal-fond għar-rimanenti perijodu tal-konċessjoni enfitewtika. Il-konċessjoni enfitetwika kif prorogata, skadiet fl-14 ta' Diċembru, 2010. Madanakollu, a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont, li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens, iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa' jiżdied b'dan il-mod, kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat, u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat fil-kirja tal-fond in kwistjoni, bid-dritt li jirċievu mingħandu l-kera annwali ta' Lm288. Skont l-Att X tal-2009, din il-kera tiżdied kull tliet snin, b'dan illi l-kera fl-1 ta' Jannar, 2013, kienet tammonta għal €716.46 fis-sena, filwaqt illi mill-1 ta' Jannar, 2016, żdiedet għal €736.59 fis-sena.

Dan kollu ġie kkonstatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenża tagħha tas-6 ta' Novembru, 2018, fir-rikors kostituzzjonali bin-numru 35/2017, fl-ismijiet, Alfred Testa proprio et nomine et vs. Avukat Generali, f'paġna 18 u 19 tas-sentenza tagħha.

Għaldaqstant, il-kumpens pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Casolani għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu ta' ħames snin, għandu jammonta għal €1,473.18ċ fis-sena.

L-Appell

7. Ir-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-19 ta' Mejju, 2021 fejn talbu lil din il-Qorti *"...sabiex tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi deċiża fil-11 ta' Mejju 2021 ċioe billi tikkonfermaha fejn laqgħet ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti imma tirriformaha fis-sens illi Nicholas Casolani m'għandux jibqa' fil-pussess tal-fond 11, Thames, Amery Street, Sliema mit-22 ta' Ġunju 2022 'il quddiem, waqt li jħallas kera fis-somma ta' €1,473.18 fis-sena, waqt li jilqa' t-talbiet l-oħra kollha u jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat Nicholas sive Nikki Casolani".* Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li ġaladarba l-intimat Casolani ma jissodisfax it-test tal-mezzi, huwa m'għandux jingħata l-opportunità li jibqa' jgħix fil-fond għal perijodu ta' ħames snin.

8. L-intimat Casolani wieġeb fl-14 ta' Ġunju, 2021, fejn filwaqt li ssottometta li l-appell u r-raġunijiet imfissra fl-istess appell mir-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa, u għadda sabiex jispjega r-raġunijiet tiegħu għal dan, talab sabiex is-sentenza appellata tiġi kkonfermata għajr għal dak li kien ser jintalab fl-appell inċidentali tiegħu. Fl-imsemmi appell inċidentali, filwaqt li l-intimat Casolani spjega li *ai termini* tal-artikolu 240 tal-Kap. 12 huwa kien qed jinqeda bl-appell prinċipali sabiex jintavola l-appell tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"...limitatament għal dak imsemmi f'dan l-appell inċidentali tħassar, tirrevoka u tikkanċella dik il-parti mis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi (rikors numru 218/2018SG) fil-11 ta' Mejju 2021 li tolqot il-perijodu minn meta jibda jiddekorri l-perijodu ta' hames snin ai termini tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 kif viġenti fil-jum tal-ftuħ u s-sentenza tal-kawża premessa u minflok tgħaddi sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi l-perijodu ta' ħames snin konċess lill-esponent sabiex*

jivvaka l-fond kellu jibda jiddekorri mill-11 ta' Mejju 2019 jew data oħra aktar reċenti, inkluż mid-data tas-sentenza ta' din l-Onorabbli Bord, ossija l-jum li fih il-kawża titqies li hija res judicata.

Bl-ispejjeż tal-istanzi kollha kontra l-appellanti Alfred Testa pro et noe"

L-intimat jgħid li jħossu aggravat bis-sentenza appellata għaliex il-Bord skont hu kien żbaljat meta ddeċieda li l-perijodu relattiv kellu jibda jiddekorri mit-22 ta' Ġunju, 2020, liema perijodu skont il-ligi kellu jiddekorri mid-data tas-sentenza ossija l-11 ta' Mejju 2021.

9. L-Awtorità intimata ntavolat ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali fit-18 ta' Ġunju, 2021, fejn irrimettiet ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kwistjoni jekk l-intimat Casolani jissodisfax it-test tal-mezzi. Dan filwaqt li rrilevat li skont il-liġi l-ġdida li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u li temenda l-Kap. 158, l-inkwilin għandu sentejn u mhux ħames snin mid-data tas-sentenza sabiex joħroġ mill-fond, b'dana li ma fiha l-ebda klawsola transitorja. Filwaqt li hawn ukoll tirrimetti ruħha, issostni li ż-żmien tal-iżgumbrament għandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

10. Ir-rikorrenti wieġbu għall-appell inċidentali tal-intimat Casolani fit-22 ta' Settembru, 2021, fejn sostnew li t-terminu mogħti lil dan tal-aħħar sabiex jiżgombra mill-fond, kellu jkun ta' sentejn li kellhom jibdew jiddekorru mit-22 ta' Ġunju, 2020, u dan filwaqt li l-kera tal-fond għandha togħla għal €9,800 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li ressqu quddiemha r-rikorrenti u anki l-intimat, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet kollha.

12. Ir-rikorrenti jispjegaw li l-aggravju tagħhom huwa li ġaladarba l-intimat Casolani ma jissodisfax it-test tal-mezzi, huwa m'għandux jingħata l-opportunità li jibqa' jgħix fil-fond għal ħames snin, u dan dekorribbli mit-22 ta' Ġunju, 2020 sat-22 ta' Ġunju, 2025 bil-kera rriżorja ta' €1,473.18ċ. Dan għaliex jispjegaw li l-intimat Casolani jista' imur jgħix x'imkien ieħor u jħallas il-kera skont is-suq, għaliex għandu diversi proprjetajiet u mezzi. Huma jagħmlu riferiment għall-emendi għall-Att XXVII tal-2018 li għadhom pendenti quddiem il-Parlament, u jissottomettu li dawk l-inkwilini li jinstabu li għandhom il-mezzi, m'għandhomx jibqgħu aktar minn sentejn fil-fond kif suġġerit mill-i*Standing Committee,* u għalhekk jagħmlu riferiment għall-massima legali ta' *jus superveniens.* Iżda wkoll jekk il-liġi ma kinitx ser tinbidel, huma jinsistu li t-terminu ta' ħames snin kellu jibda jiddekorri mid-data tal-preżentata tar-rikors tagħhom fl-4 ta' Diċembru, 2018, u fil-frattemp huma kienu qegħdin jippretendu li l-intimat Casolani jħallas il-kera kif stabbilita mill-Membri Tekniċi tal-Bord fil-valur ta' €9,800 fis-sena. Huma filwaqt li jagħmlu riferiment għas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, jsostnu li kull terminu għandu jibda jgħodd mill-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors lill-Bord.

13. L-Awtorità intimata wkoll tagħmel riferiment għall-emendi tal-Kap. 158 li kellhom jidħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, sabiex b'hekk it-terminu ta' ħames snin li fih l-inkwilin kellu l-obbligu li jiżgombra mill-fond kellu jiqsar għal sentejn. Tirrileva li madankollu l-liġi ma kinitx tipprovdi għal klawsola transitorja, u għalhekk il-Qrati għandhom jiddeċiedu liema kien il-perijodu li kellu jiddekorri sabiex persuna bil-mezzi tiġi żgumbrata, u anki sadanittant kemm għandha tkun il-kera sad-data tal-iżgumbrament, jiġifieri kif kienet attwalment jew skont l-emendi, fejn il-Qorti stess kellha tiddeċiedi dwar l-ammont. Madankollu tissottometti wkoll li d-data tas-sentenza għandha tkun id-data rilevanti.

14. L-intimat Casolani jibda billi jirrileva li l-ebda prova ma tressqet quddiem il-Bord sabiex tiġi sostanzjata l-allegazzjoni li huwa kellu *"diversi proprjetajiet u mezzi biex jissodisfa okkupazzjoni tiegħu ġo fond".* Jirrileva wkoll li filwaqt li r-rikorrenti qegħdin jargumentaw li mhux ġust li huwa jibqa' jgħix fil-fond b'kera ta' €1,473.18 fis-sena, il-Bord hawn kien qed jilqa' il-ħames talba tagħhom fl-intier tagħha. Għal dak li jirrigwarda l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, huwa jiċċita l-artikolu 21 ta' dak l-Att, u jikkontendi li din id-disposizzjoni ma tistax tapplika għall-każ odjern, fejn il-Bord iddeċieda li l-kirja ġiet itterminata fit-22 ta' Ġunju, 2020, fatt li mhuwiex ikkontestat mill-partijiet. Jgħid li għalhekk hawn l-okkupazzjoni tal-fond għandha titqies *ai termini* tas-subartikolu 12B(4) tal-Kap. 158, u dan taħt l-ebda titolu ta' kera. Jikkontendi li l-perijodu ta' sentejn kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 ma jistax japplika skont it-teorija ta' *jus superveniens,* u hawn in sostenn tal-argument tiegħu jiċċita sentenza ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta fl-ismijiet **Annunziata sive Nancy Grech et *vs.* Anthony Mintoff**, kif deċiża fid-9 ta' Lulju, 2008, filwaqt li

jissottometti li l-elementi hemmhekk senjalati huma nieqsa hawnhekk. L-intimat Casolani jsostni li jekk wieħed jaċċetta li għandu jiġi applikat it-terminu ta' sentejn, din il-Qorti ser tkun kostretta tagħmel it-test tal-mezzi għaliex l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi mod ieħor. Jikkontendi li jekk tiġi riformata s-sentenza appellata, dan kien ser iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex il-Qorti tkun qed tapplika liġi differenti minn dik li rregolat ir-relazzjoni bejn il-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u li fuqha sejjes id-deċiżjoni tiegħu l-Bord. Jispjega li f'dak il-mument il-partijiet kienu jafu x'inhuma d-drittijiet u l-obbligi tagħhom u kellhom ċertezza legali. Minn hawn huwa jgħaddi sabiex jiċċita minn diversi sentenzi in sostenn tal-argument tiegħu. Huwa jirribatti wkoll il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-perijodu konċess lilu sabiex jivvaka l-fond kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 2018 u jipproduċi silta min-nota ta' sottomissjonijiet li huwa kien ippreżenta quddiem il-Bord, fejn spjega l-argumenti tiegħu fil-konfront ta' dak li kienu qegħdin jippretendu r-rikorrenti, u in sostenn tal-argument tiegħu li d-data rilevanti kienet dik tas-sentenza finali. L-intimat Casolani mbagħad ipprevalixxa ruħu mill-appell tar-rikorrenti sabiex appella huwa wkoll mis-sentenza appellata, stante li fil-fehma tiegħu l-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li l-perijodu ta' ħames snin kellu jibda jiddekorri mit-22 ta' Ġunju, 2020, għaliex skont il-liġi dan kellu jibda jgħaddi mid-data tas-sentenza li kienet fil-11 ta' Mejju, 2021. Jinsisti fl-ewwel lok li huwa kien ottempora ruħu mad-digriet tal-Bord meta ppreżenta d-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu minflok d-dokumentazzjoni neċessarja sabiex isir it-test tal-mezzi. Iżda jidher li s-sentenza appellata tal-Bord kienet motivata fuq il-premessa żbaljata li huwa kien iddeċieda li ma jippreżentax l-imsemmija

dokumenti, u għalhekk m'ottemporax ruħu mad-digriet tal-Bord. Iżda jinsisti li huwa mexa skont dak rikjest minnu u saħansitra kien qiegħed jeżerċita dritt mogħti lilu skont is-subartikolu 12B(4) tal-Kap. 158, u għalhekk il-ħames snin ma setgħux jiddekorru mid-data tat-22 ta' Ġunju, 2020, iżda mid-data tas-sentenza appellata.

15. Il-Qorti tgħid li għal dak li jirrigwarda r-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti kif magħmula fir-rikors promotur tagħhom, il-Bord qabel xejn osserva li l-intimat Casolani ddikjara bil-ġurament li huwa ma kienx jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Il-Bord għalhekk qal li kellhom jiġu applikati d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12B(4) tal-Kap. 158, u filwaqt li ċċita dan is-subartikolu, irrileva li d-difensur legali tar-rikorrenti kien argumenta waqt is-seduta tal-25 ta' Frar, 2021 li l-perijodu ta' ħames snin kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 2018 u mhux mid-data tas-sentenza, għar-raġuni li l-intimat Casolani m'għandu bżonn l-ebda protezzjoni soċjali. Osserva li min-naħa tiegħu l-intimat Casolani fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, kien qed jikkontendi li l-perijodu ta' ħames snin kellu jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-Bord u ħa in konsiderazzjoni l-argumenti miġjuba mill-imsemmi intimat Casolani in sostenn tal-pożizzjoni tiegħu. Il-Bord ikkonsidra li l-kawża kienet ġiet ippreżentata mir-rikorrenti fl-4 ta' Diċembru, 2018 u kien fis-7 ta' Frar, 2020 li ngħata d-digriet sabiex tiġi ppreżentata d-dokumentazzjoni għall-fini tat-test tal-mezzi, mhux aktar tard mid-differiment li jmiss li kien fil-25 ta' Mejju, 2020. Osserva li dik is-seduta kienet ġiet differita għat-22 ta' Ġunju, 2020 minħabba l-miżuri ristrettivi tal-pandemija tal-COVID-19, iżda dakinhar l-intimat Casolani kien għadu ma ppreparax id-dokumentazzjoni relattiva u l-Bord tah żmien sas-seduta ta' wara

li nżammet fil-5 ta' Novembru, 2020, meta l-intimat Casolani ppreżenta d-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu. Il-Bord iddikjara li meħuda in konsiderazzjoni iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, it-terminu ta' ħames snin li għalih kien jipprovdi s-subartikolu 12B(4) tal-Kap. 158, kellu jibda jiddekorri mit-22 ta' Ġunju, 2020, u dan filwaqt li rrileva li l-intimat Casolani kellu żmien biżżejjed li fih huwa seta' jippreżenta d-dokumenti skont id-digriet li kien ingħata mill-Bord fis-7 ta' Frar, 2020, u minflok fil-fatt huwa kien ippreżenta sempliċi dikjarazzjoni ġuramentata li huwa ma kienx jissodisfa t-test tal-mezzi.

16. Din il-Qorti ma taqbilx mas-sentenza appellata fejn il-Bord stabbilixxa d-data minn meta għandu jibda jiddekorri t-terminu ta' ħames snin li kien konċess lill-intimat Casolani għall-iżgumbrament tiegħu. Tgħid li d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12B(4) tal-Kap. 158 b'mod tassew ċar jipprovdu li l-Bord għandu jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Tikkonsidra li t-terminoloġija ta' dawn id-disposizzjonijiet hija inekwivoka u ma tagħti l-ebda diskrezzjoni lill-Bord li japplika t-terminu b'mod retroattiv. Ċertament il-leġislatur ma kienx joqgħod lura u jipprovdi mod ieħor fl-eventwalità li kien intiż li l-Bord kellu jingħata din id-diskrezzjoni. Barra minn hekk din il-Qorti lanqas ma tista' taċċetta l-argument tar-rikorrenti li ġaladarba fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord ġie fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021, għandhom jiġu applikati d-dispożizzjonijiet tiegħu, u għalhekk minflok ħames snin kellu jiġi impost terminu ta' sentejn għall-iżgumbrament tal-intimat Casolani. Iżda l-Qorti mill-ewwel tgħid li l-argument tar-rikorrenti hawn jagħti lok għal darb'oħra għal inċertezza dwar l-applikabbilità *o meno* tal-liġi kif promulgata. Il-Qorti tosserva li l-Att imsemmi ġie fis-seħħ ftit jiem wara li ġie ntavolat l-appell odjern u ma fih l-ebda disposizzjoni tranżitorja. Għalhekk fin-nuqqas, huwa preżunt li d-data tal-

applikabbilità tad-dispożizzjonijiet tiegħu hija l-istess data li ġie fis-seħħ, jiġifieri t-28 ta' Mejju, 2021. Wara kollox, kienu r-rikorrenti stess li fil-ħames talba tagħhom lill-Bord talbu li l-intimat Casolani jingħata terminu ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond fl-eventwalità li dan ma kienx jissodisfa t-test tal-mezzi.

17. Għaldaqstant għal dak li jirrigwarda d-data rilevanti meta għandu jibda jiddekorri t-terminu għall-iżgumbrament tal-intimat Casolani, il-Qorti tgħid li l-aggravju tar-rikorrenti mhux ġustifikat u qed jiġi miċħud, u dan filwaqt li tilqa' l-aggravju tal-intimat Casolani kif imfisser fl-appell inċidentali tiegħu.

18. Ir-rikorrenti jargumentaw ukoll li l-intimat Casolani għandu l-mezzi biex iħallas kera ġusta, u saħansitra huma jesprimu d-diżappunt tagħhom bid-deċiżjoni tal-Bord li l-istess intimat Casolani ser jibqa' jirrisjedi fil-fond mingħajr ma jħallas il-kera kif stabbilita mill-Membri Tekniċi tal-Bord skont il-valur tal-fond fis-suq, li tammonta għal €9,800 fis-sena. Il-Qorti tgħid li hawn ukoll id-disposizzjonijiet tal-liġi huma wkoll ċari. Is-subartikolu 12B(4) tal-Kap. 158 li ġie ċċitat mill-Bord fis-sentenza appellata, jgħid b'mod espliċitu li *"il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A".* Għalhekk ma jistax jingħad li l-Bord iddeċieda ħażin meta kkonsidra li wara ż-żidiet applikabbli għall-kera dovuta mill-intimat Casolani skont l-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar, 2016 din kienet pagabbli fl-ammont ta' €736.59 fis-sena, u l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti huwa ta' €1,473.18. Għal darb'oħra, il-Qorti tirrileva li kienu r-rikorrenti li fil-ħames talba lill-Bord ippretendew u b'hekk aċċettaw li l-kera pagabbli lilhom għall-perijodu ta' ħames

snin mogħti lill-intimat Casolani sabiex jiżgombra mill-fond m'għandux ikun inqas minn €1,473.18.

19. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li l-aggravju tar-rikorrenti mhux ġustifikat u qegħda tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali tar-rikorrenti billi tiċħdu, filwaqt li tilqa' l-appell inċidentali tal-intimat Casolani u tikkonferma s-sentenza appellata għajr fejn il-Bord iddeċieda li l-intimat Casolani huwa permess li jibqa' jirrisjedi fil-fond sat-22 ta' Ġunju, 2025, u tgħid li t-terminu konċess lilu għandu jibda jiddekorri fil-11 ta' Mejju, 2021, u jagħlaq fl-10 ta' Mejju, 2026.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li dawk tal-appell prinċipali għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-appell inċidentali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur