Il-Bord li Jirregola l-Kera

Chairman Maġistrat Dottor Simone Grech

Rikors Numru 242/18 SG

Alessandra Radmilli

Vs

Marion armla minn Lino Pace Bonello

U

Awtorita tad-Djar bħala 'amicus curiae'

Illum 16 ta' Settembru 2019

Il-Bord

Ra r-Rikors ta' Alessandra Radmilli ppreżentat fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu esponiet bir-rispett:

i. Illi ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Lily, 47 Triq Wilga Paceville, San Giljan li hija akkwistat minghand il-mejjet missierha l-Avukat Dottor Antonio Pace b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tieghu huwa hawn anness u mmmarkat bhala Dokument A.

ii. Illi b'kuntratt tat-23 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal- 21 sena l-fond "Lily", 47 Triq Wilga, Paceville, San Giljan lil Anton Felice versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 60 fis-sena.

iii. Illi b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis hawn anness u mmarkat bhala Dokument C l-imsemmi Anton Felice ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-koncessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-

armla tieghu hija l-intimata f'din il-kawza cioe Marion Pace Bonello.

iv. Illi din il-koncessjoni emfitwetika temporanja kellha tiskadi fit-22 ta' April 1984.

v. Illi din il-koncessjoni emfitwetika temporanja skadiet fit-22 ta' April 1984 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuta Marion Pace Bonello u zewgha Lino Pace Bonello kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-attrici li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur minn ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

vi. Illi ghalhek fit-23 ta' April 1984 ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas lil Avukat Dottor Antonio Pace bir-rata ta' LM60 fis-sena zdied ghal LM120 fis-sena u baqa jithallas sat-22 ta' Apil 1999 wara liema perjodu l-intimata Marion Pace Bonello bdeiet thallas il-kera bir-rata ta' LM158 fis-sena ossija €368.04c fis-sena u dan sat-22 ta' April 2013. Mit-23 ta' April 2013 sat-22 ta' April 2016 l-intimata bdiet thallas il-kera bir-rata ta' € 391.80c fis-sena u mit-23 ta' April 2016 hija bdiet thallas bir-rata ta' € 411.40c a tenur tal-Att X tat-2009.

vii. Illi r-rikorrenti thoss illi hija qeghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

viii. Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar. Inoltre, giet imposta fuq l-attrici ir-relazzjoni gdida mal-inkwilna stante illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effetiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk perezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerreja u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibilta' li l-kerreja tittermina l-kirja volontarjament.

ix. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument D hawn anness u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

x. Illi ghalhekk l-unika mod kif l-antekawza tar-rikorrenti seta' jipprotegi l-proprjeta' tieghu mir-rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat kien billi jikkoncedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, l-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tieghu.

xi. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-'fair rent' u missier r-rikorrenti, il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien iddecieda illi jaghti l-fond b' titolu ta' koncessjoni emfitewtika temporanja sabiex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw.

xii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-rikorrenti b'rikorsipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors nru 4/2017 RGM fl-ismijiet "Alessandra Radmilli vs Avukat et" tablet dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimata Pace Bonello d-dritt li tibqa tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

xiii. Illi fil-kawza surreferita rikors nru 4/2017 RGM fl-ismijiet premessi li tinsab pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u hija differita ghas-smiegh ghas-seduta tal-14 ta' Frar 2019 ghall-kontinwazzjoni tal-provi tal-intimati, il-Qorti hatret Perit Tekniku lill-Perit Arkitett Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' u tal-valur lokatizzju taghha mill-1984 sal-lum.

xiv. Illi kopja tal-imsemmi rapport tal-Perit Godwin Abela qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E", minn fejn jirrizluta illi l-valur tal-fond in kwistjoni fuq is-suq hieles huiwa ta €450,000 filwaqt illi l-valur lokatizju attwali tal-istess fond huwa €21,375 fis-sena.

xv. Illi nel frattemp, u minghajr pregudizzju ghall-proceduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet fuq premessi, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha dritt titolbu li l-kera tal-fond in kwistjoni tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li titlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi dawn it-tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 ukoll jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xvi. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace Bonello skont ir-regolament dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilna Pace Bonello bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Pace Bonello fil-31 ta' Dicembru 2017.

xvii. Illi jekk l-inkwilna intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimata Pace Bonello zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienent tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €411.40c x 2 = €822.80c fis-sena.

GHALDAQSTANT, JGHIDU L-INTIMATI JEW MIN MINNHOM, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NECESSARJA U OPPORTUNA, U GHAR-RAGUNIJIET PREMESSI, GHALHIEX DAN L-ONORABBLI BORD M' GHANDUX:-

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Marion armla minn Lino Pace Bonello (KI 650438M) hija l-inkwilna tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville ai termin tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal-21 sena b'kuntratt tat-23 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, Dokument B, lil Anton Felice versu c-cens annwu u temporanju ta' LM60 fis-sena, u sussegwentament l-istess Anton Felice b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis Dokument C, ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-koncessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-armla tieghu hija l-intimata f'din il-kawza cioe Marion Pace Bonello.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilna Pace Bonello li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Pace Bonello bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Pace Bonello fil-31 ta' Dicembru 2017.

III. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi peremessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m' ghandiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament , tal-intimata Pace Bonello mill-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville, fi zmien qasir u perentorju stabillit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq riferita rikors nru. 4/2017 RGM ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar bħala amicus curiae ppreżentata fit-tmintax (18) ta' Jannar 2019 li permezz tagħha esponiet bir-rispett:

Illi l-attur irid qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikat f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valura tal-propjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimata Marion Pace Bonello ppreżentata fl-erbatax (14) ta' Frar 2019 li permezz tagħha esponiet bir-rispett:

1. Illi preliminarjament bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet segwenti u dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-eccipjenti qieghda tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 792 et seq. tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia l-eccezzjoni ta' lis alibi pendens,u dan billi l-jedd o meno tal-eccipjenti li tkompli tokkupa l-fond de quo agitur taht titolu ta' l-okazzjoni hija materja li qieghda tigi trattata fil-proceduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) (Rik Nru. 4/2017 RGM) fl-ismijiet 'Alessandra Radmilli v Avukat Generali et';

1.1. Illi dan tant hu minnu li fl-imsemmija proceduri, u senjatament permezz tat-tieni talba tal-attrici Alessandra Radmilli fir-rikors promotur relattiv ghal dawk il-proceduri, ir-rikorrenti qeghda titlob inter alia l-izgumbrament tal-prezenti eccipjenti mill-fond in dizamina;

1.2. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tfittex li tinghata rimedju kostituzzjonali konsistenti inter alia fl-izgumbrament tal-eccipjenti fil-proceduri suriferiti filwaqt li kontestwalment u permezz tal-prezenti azzjoni (u tabilhaqq permezz tal-ewwel talba tagħha) titlob il-konferma tat-titolu tal-inkwilinat sabiex tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018, b' dan li tali pożizzjoni hija ġuridikament inammissibli u konfliġġenti anki tenut kont tal-massima electa una via non datur recurses ad alteram u għaldaqstant qabel ma' jitkompla s-smiegħ tal-kawża odjerna għanda qabel xejn tirtira l-proċeduti kostituzzjonali fuq imsemmija fl-intier tagħhom jew tal-inqas tirtira dawk it-talbiet li jolqtu direttament lir-rispondenti odjerna u senjatament it-tieni talba dedotta fir-rikors promotur li bih inbdew l-imsemmija proċeduri kostituzzjonali li permezz tagħha qed jiġi mitlub l-iżgumbrament tar-rispondenti mill-fond de quo agitur.

2. Illi preliminarjament bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk segwenti u dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-azzjoni odjerna hija wkoll intempestiva stante li in kwantu l-prezenti proceduri huma permessi fuq il-jedd tal-eccipjenti li tkompli tiddetjeni l-fond taht titolu ta' lokazzjoni, ma hux konsentit li l-prezenti azzjoni titressaq minghajr pregudizzju ghall-azzjoni kostituzzjonali suriferia, hekk kif tippretendi r-rikorrenti.

2.1 Illi dan qieghed jinghad billi, fit-talbiet prezentement promossi, ir-rikorrenti stess tishaq li tali talbiet qeghdin isiru "minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq referita rikors nru. 4/2017RGM ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn". Min dan isegwi li r-rikorrenti tippretendi li l-prezenti talbiet huma allura anki minghajr pregudizzju ghat-talba ghal –izgumbrament maghmula fil-kawza kostituzzjonali u unikament premessa fuq l-antikostituzzjonalita tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta – bl-operat ta' liema l-esponenti tiddetjeni l-fond taht titolu ta' lokazzjoni. Illi huwa rrizorju li r-rikorrenti tippretendi li tista' tipprevalixxi ruhha mill-azzjoni odjerna filwaqt li zzomm ferma inter alia t-talba ghall-izgumbrament fi proceduri kostituzzjonali, b'dan li ghalhekk l-intavolar tal-prezenti azzjoni sar b'mod intempestiv;

3. Illi fil-mertu izda dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, ir-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-eccipjenti ilha ghexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo agitur bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan il-kera (salv ghall-ahhar skadenzi li gew ingustament rifjutati) dejjem thalset puntwalment u regolarment, inkluz iz-zjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili li kienu gew mitluba specifikatament mir-rikorrenti nnifisha, anki fuq talba tal-istess rikorrenti;

4. Illi ghalhekk gjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eccipjenti bhala detentrici ta' titolu validu ta' kera skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'ghandha assolutament ebda dritt li titlob ir-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 izda ghnadha d-dritta li tkompli titlob lawment tal-kera skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diga ghamlet u kif diga effetivament sar;

5. Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eccipjenti tishaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kif bazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti hija mara anzjana li tghix biss bil-pensjoni u m'ghandha ebda propjeta' immobbli taghha;

5.1. Illi ghalhekk kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li ghandu fil-kaz in ispecie jiehu in konsiderazzjoni tal-eta avvanzata tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni tal-eta;

5.2. Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccipjenti ghamlet benefikati estensivi fil-fond lokat u dan filwaqt li r-rikorrenti hija benestanta li tghix mid-dhul estensiv ta' numru ta' kirjiet ta' diversi mmobbli oltre ghal dhul u introjtu iehor, b'dan li m'ghandux jinholoq piz sporporzjonat ghall-eccipjenti;

5.3. Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mill-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezjonijiet l-ohra, il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Tekniku, il-Perit Arkitett Godwin Abela, fil-kuntest tal-proceduri kostituzzjonali suriferiti u mehmuza mar-rikors promotur bhala 'Dokument E'. Ma jikkostitwixxix prova tal-valur lokatizzju tal-fond de quo hekk kif irid l-Att XXVII tal-2018, u dan billi tali valutazzjoni ma tittrattax il-valur liberu u frnak tas-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha gie pprezentat ir-rikors odjern, oltre li tali valutazzjoni hija kontestatissima ghaliex hija bil-wisq eccessiva u ezagerata tant li valutazzjoni maghmula minn perit tekniku iehor nominat mill-Qorti fi proceduri ohra kostituzzjonali (Perit Mario Cassar) ta' fond adjacenti ghal dak mertu tal-kawza odjerna li pero huwa ferma u ferma ikbar minnu kienet sostanzjalment izjed baxxa mill-valutazzjoni ezageratissima maghmula mill-Perit Godwin Abela u prezentata bhala Dok. 'E' mar-rikors promotur;

7. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti tehtieg li tipprova bi prova tajbin u idoeji, in virtu tal-Art.558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnha in sostenn tat-talbiet minnha mressqa, inkluz it-titolu minnha vantat;

8. Illi assolutament minghajr ebda preguizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jigu milqugha l-ewwel tliet talbiet, in tota jew in parte, it-tnieni branka tat-tielet talba (u cioe' fejn dan l-Onorabbli Bord instalab li f'kaz li l-eccipjenti ma tissodisfac il-kriterji tat-test tal-mezzi tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat oltre l-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni bil-mod deskritt fit-talba in dizamina) u r-raba' talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti wara hames snin mid-data tas-sentenza ghandhom jigu

kompletament michuda ghaliex fir-realta' r-rispondenti, li tghix b'pensjoni zghira m'ghandha ebda propjeta' immobbli taghha, altru milli tissodisfa t-test tal-mezzi kuntrarju ghal dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti.

9. Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-Ligi.....

Ra t-traskrizzjoni tat-trattazzjoni magħmula quddiem il-Bord kif diversament ippresedut dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimata Marion Pace Bonello.

Ra n-nota tal-intimata Marion Pace Bonello tat-8 ta' April 2019.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidrat;

L-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens*

Permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni, l-intimata nvokat l-applikazzjoni tal-Artikolu 792 et seq. tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Procedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens*. Din ġiet imqajjma in vista tal-fatt li skont l-intimata l-jedd o meno tagħha li tkompli tokkupa l-fond de quo aġitur taħt titolu ta' lokazzjoni hija materja li qiegħda tiġi trattata fil-proċeduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rik Nru. 4/2017 RGM) fl-ismijiet 'Alessandra Radmilli v Avukat Generali et'. In fatti, permezz tat-tieni talba f' dik il-kawża, Alessandra Radmilli qiegħda titlob inter alia l-iżgumbrament tal-preżenti intimata mill-fond in diżamina.

Sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens,* huwa meħtieġ li jkun hemm żewġ kawżi għaddejin fl-istess waqt quddiem il-Qrati li jkollhom l-istess meritu (Vide John Debono et vs Mario Buhagiar et deċiża fil-21 ta' Jannar 2016 per Imħallef Dr. J.R.Micallef). In fatti l-Artikolu 792 tal-Kap 12 jipprovdi li:

"Meta titressaq kawża quddiem Qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem Qorti kompetenti oħra, l-kawża mressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil dina l-Qorti l-oħra."

Skont l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Crocifissa Sammut et, vs Joseph Spiteri** deċiża fl-10 ta' Ottubru 2003, sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens*, iridu jikkonkorru neċessarjament l-elementi rekwiżiti segwenti:

1. Li l-kawża trid tkun bejn l-istess partijiet - *eadem personae*;

2. Irid ikun hemm l-istess oġġett - *eadem res*;

3. It-talbiet irid ikollhom l-istess meritu - *eadem causa petendi*.

Fl-istess sens kienu s-sentenzi fl-ismijiet **Marsaxlokk Sailing Club Company Limited vs J and H Company Limited** deċiża 30 ta' Gunju 2004 per Imħallef Dr. G Valenzia, **Balzan vs Argento et** 1.2.90 Vol LXXIV p3 p 429; u **Reznikow et vs Kotivov** 24.3.94 Vol LXXVIII p3 p 170.

Dan il-Bord ma jqisx illi dawn iż-żewġ kawżi għandhom l-istess mertu. Din il-kawża odjerna tirrigwarda talba sabiex l-intimata tiġi dikjarata li hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, sabiex isir it-test tal-mezzi u sabiex jekk l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tiġi riveduta l-kera u l-kundizzjonijiet tal-kera jew f' każ li l-intimata ma tissodisfax dawn il-kriterji, tiġi żgumbrament mil-fond fi żmien qasir u perentorju stabbilit wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Fil-kawża kostituzzjonali magħmula minn Radmilli, qed jintalab li (i) jiġi dikjarat li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lil Pace Bonello; (ii) jiġi dikjarat li qed jiġu vjolati d-drittijiet ta' Radmilli ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja bil-konsegwenza li Radmilli għandha tingħata rimedju anki bl-iżgumbrament mill-fond ta' l-intimata Pace Bonello; (iii) jiġi dikjarat li l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minn Radmilli; (iv) jiġi likwidat dan il-kumpens u danni u (v) ssir kundanna ta' ħlas ta' dawn id-danni.

In oltre, din il-kwistjoni odjerna ma tista' bl-ebda mod tiġi mibgħuta lil Qorti l-oħra u ċioe lil Prim' Awla tal-Qorti Ċivili peress li l-mertu ta' din il-kawża huwa proprju kompetenza ta' dan il-Bord.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni mhux ser tiġi milqugħa.

<u>Eċċezzjoni abbażi tal-massima 'electam una via non datur recurses ad alteram'</u>

Il-Bord josserva li fit-tieni parti ta' l-ewwel eċċezzjoni (ndikata bin-numru 1.2) ġie eċċepiet li r-rikorrenti ma tistax tfittex li tingħata rimedju kostituzzjonali konsistenti *inter alia* fl-izgumbrament tal-eċċipjenti fil-proċeduri suriferiti filwaqt li kontestwalment u permezz tal-preżenti azzjoni titlob il-konferma tat-titolu tal-inkwilinat sabiex tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018. Ġie nvokat il-prinċipju tal-massima *electa una via non datur recurses ad alteram.*

Il-Bord iqis li ma hemmx inkompatibbilita' proċedurali u sostantiva mal-premessi u talbiet fil-kawża l-oħra. Kif jingħad fis-sentenza riportata a Vol XLIII pI p55, "il-principju tal-"Electa una via" li mhux miktub f'termini ġenerali u pożittivi f'ebda liġi, sew antika sew ġdida, ġie mill-interpreti tad-Dritt Ruman affermat bħala konsegwenza ta' ħafna testi partikulari, li kienu assumewh bħala regola ta' dak li kien ġie dispost minnhom. Skont dawn l-istess testi differenti, dawk li nterpretaw l-istess Dritt Ruman ħolqu l-prinċipju li fil-konkors alternattiv ta' ħafna azzjonijiet, l-eżerċizzju ta' waħda minnhom tolqot u testingwi l-azzjonijiet l-oħra. (Iċċitata b'approvazzjoni mill-On.Qorti tal-Appell (Inf) fil-kaz Tereza Farrugia et v Giuseppe Camilleri et (Dec. 24 ta' Marzu 2004).

Kif ġie deċiż fil-każ"Diana mart Edgar Gatt et vs. Vincent Said" (A.C. 23 ta' Frar 2001 – Citaz. Numru 150/92/AJM) " fejn parti f'kawża jew f'xi proċedura tkun għażlet triq ta' difiża tal-jeddijiet tagħha, kemm bħala attur kemm bħala konvenut, kemm bħala parti, u proċediet fuq l-istess triq bil-preżentata ta' azzjoni jew eċċezzjoni, billi jsir l-att li jikkonferma tali xelta, ma huwiex konstentit illi dik il-parti f'dawk l-istess proċeduri tibdel il-linja tagħha, speċjalment jekk dan ikun kontradittorju għall-azzjoni stess li hija tkun ħadet preċedentement ."

Illi fil-każ odjern, il-kontradizzjoni qed tiġi allegatament ravviżata f'żewġ proċeduri differenti. Illi kif ġie dikjarat mill-Qorti tal-Kummerċ fil-każ ("Joseph Cachia nomine vs Paul Zammit et nomine" deċiż fl-14 ta' Diċembru 1989:

"*Illi biex ċitazzjoni tkun nulla, skont l-artikolu 789 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, in-nullita` trid tkun iddikjarata mill-liġi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tal-provi meħtieġa mill-liġi, nuqqas ta' xi partikolarita` essenzjali meħtieġa mil-liġi espressament.*"

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti titratta talbiet f'żewġ kawżi separati, b'temi legali distinti. Illi huwa minnu li l-Qorti tista' teżamina r-rikonċiljabilita` o meno tal-kawżali mhux biss fl-istess każ, iżda anke meta dawn jikkonċernaw żewġ kawżi separati. (Ara Edith Galea et vs Joseph Degiorgio, Qorti tal-Appell, 12 ta' Frar 2016).

Ikkonsidrat li t-talbiet fiż-żewġ kawżi huma differenti u l-punti in kontestazzjoni huma distinti.

Fil-proċediment quddiem il-Prim' Awla, qed jintalab li jiġi dikjarat li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata u b' hekk jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' . Qed jintalab ukoll fost oħrajn li jiġi dikjarat li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u b' hekk għandu jingħata rimedju xieraq anki bl-iżgumbrament mill-fond ta' l-intimata. Qed jintalab ukoll ħlas ta' danni sofferti u kumpens versu r-rikorrenti.

Fil-każ odjern, qed jintalab li jiġi dikjarata li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond u sabiex jitwettaq test tal-mezzi tal-inkwilina sabiex f' każ li din ma tissodisfax dawk il-kriterji jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħha u f' każ li tissodisfa dawk il-kriterji, il-kera u l-kundizzjonijiet għandhom jiġu riveduti.

Il-Bord iqis li fiż-żewġ proċedimenti, l-kwistjoni hija waħda prettament legali li ma tinvolviex inkonsistenzi jew kontradittorjeta' fil-fatti dikjarati jew fil-provi mistħoqqa. Lanqas taqbel li ż-żewġ toroq huma fihom infushom irrikonċiljabbli imma jirrappreżentaw żewġ toroq legali permissibbli billi fl-ewwel kawża quddiem il-Prim' Awla qed jintalab li jingħata rimedju li mhux neċessarjament ser ikun ordni ta' żgumbrament tal-intimata mill-fond in eżami.

Għalhekk din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti setgħet tagħżel żewġ toroq azzjonabbli sabiex issotni l-pretensjonijiet tagħha u wieħed ma jeskludix lill-ieħor.

Illi l-prinċipju fuq ċitat huwa intiż biex jelimina inkonsistenzi u kontrarjeta' fil-premessi imma ċertament mhux biex jagħlaq għall-attur id-diversi toroq li jista' jittenta leġittimament biex jottjeni rimedju mistħoqq.

Għalhekk, sejra tiċħad din l-eċċezzjoni.

It-tieni eċċezzjoni ta’ intempestivita’ tal-azzjoni

L-intimata eċċepiet ukoll li din l-azzjoni hija ntempestiva stante li l-preżenti proċeduri huma permessi fuq il-jedd tagħha li tkompli tiddetjeni l-fond taħt titolu ta’ lokazzjoni mentri qiegħda fl-istess nifs tippretendi li l-preżenti talbiet jkunu mingħajr preġudizzju għat-talba għal-iżgumbrament magħmula fil-kawża kostituzzjonali.

Il-Bord iqies li dan ir-rikors sar ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif emendat fejn intalab li jitwettaq it-test tal-mezzi. Jirriżulta wkoll li r-rikorrent odjern fetaħ ukoll proċeduri kostituzzjonali fejn qegħdin jallegaw li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qiegħed jilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta’ kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319.

Illi fil-każ odjern, il-Qorti mhix tal-fehma li l-aġir tar-rikorrenti kien wieħed intempestiv għax għandha d-dritt li tfittex kull rimedju li tagħtiha l-Liġi, kif ġie fuq spjegat.

Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

Osservazzjonijiet finali

Dan il-Bord iżda iqis li għandu jordna s-soprasessjoni ta' din il-kawża sakemm tiġi deċiża l-kawża numru 4/2017 RGM fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Avukat Generali et.

Illi dwar is-soprassessjoni, l-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet biex jippronunzjaw ruħhom dwar talba simili u huma konkordi li s-soprasessjoni huwa rimedju eċċezzjonali peress li tiffrena l-kawża u żżommha milli tinqata' bi speditezza fi żmien raġonevoli. (Ara Dott. Alfred Mifsud vs Onor. Prim Ministru, QK - deciza fl-20 ta' Lulju 1994).

Hekk ġie espress fil-każ Lawrence Cuschieri vs Onorevoli Prim Ministru nomine et - QK – 12 ta' Awwissu 1994 fejn il-Qorti issenjalat li s-soprasessjoni tista' tipparalizza totalment il-funzjonijiet tal-Qrati u l-amministrazzjoni tal-ġustizzja. Difatti, ġie deċiż diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana li t-talba għas-soprasessjoni għandha tintlaqa' meta jkun spedjenti li tagħmel hekk (Kollez. Vol. XXXIX.I.467; u Appell Civili – Cassar vs Xuereb – 12 ta' Marzu 1973); spedjenti fis-sens fejn il-kwistjoni involuta fil-kawża pendenti quddiem qorti oħra tkun tali li d-deċiżjoni tista' tinfluwixxi l-mertu tal-azzjoni preżenti (Ara Galea vs Galea - Appell Inferjuri – 23 ta' April 1955).

Illi s-soprasessjoni huwa mħolli għal kollox fid-diskrezzjoni tal-Qorti (Kollez. Vol. XXXII.II.197). L-eżerċizzju ta' diskrezzjoni mill-ġudikant tiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari u speċjali ta' kull każ. (Ara - Appell Ċivili – Grech noe vs Buttigieg et noe – 26 ta' Marzu 1984).

Illi l-eżerċizzju tad-diskrezzjoni mitluba mill-ġudikant tiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari u speċjali ta` kull każ (ara – Appell Ċivili –Grech noe vs Buttigieg et noe – 26 ta` Marzu 1984) u ġie ritenut ukoll li qorti m`għandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-oħra tkun sejra tbagħtipreġudizzju. (Amber Properties Limited (C-28781) v Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited (C-43884) et – PA 25 ta` Marzu 2013).

Illi addizzjonalment jingħadd li tali kwistjoni dwar soprasessjoni tekwivali għal aspett proċedurali li hija sollevabbli anke mill-Qorti **ex officio**. Fis-sentenza Gatt v. Debono et deċiża fit-2 ta` Frar 1990, din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta għamlitha ċara li :

"Kull meta l-liġi tobbliga lill-Qorti li tissolleva l-kwistjonijiet ta` ordni pubbliku li jirrigwardaw ġeneralment id-dritt proċedurali jew organiżattiv, dawn ikunu diġa` car (sic) biżejjed biex jiġu infatti hekk sollevati u jkun diġa` fuori discussione.".

Illi din il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Joseph u Vincenza konjugi Attard vs Mario u Antonia konjugi Attard deċiża fil-5 t`Ottubru, 2017 kienet qed titratta eċċezzjoni ta` *lis alibi pendens*. Fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti ma sabitx li l-eċċezzjoni ta` *lis alibi pendens* kienet fondata iżda rribadiet illi in effetti dik il-kawża odjerna kienet ippernjata fuq l-eżitu tal-istess vertenza preżentement pendenti l-appell. Il-Qorti għamlet referenza għas-sentenza tal-Prim`Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet John Debono et vs. Mario Buhagiar et, datata l-21 ta` Jannar, 2016, fejn ġie sottolineat is-segwenti fir-rigward:

"Għal bosta snin, il-qrati tagħna sabu li t-twaqqif ta` smigħ ta` kawża biex tistenna l-eżitu ta` kawża oħra li diġa` tressqet jew sakemm titressaq waħda fuq punt eċċezzjonali huwa rakkomandat biss fil-każ meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta` xi punt li minnu bilfors tiddependi l-kawża li sejra titwaqqaf".

Illi dik il-Qorti waslet għall- konklużjoni fejn irrespinġiet l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati rigwardanti il-*lis alibi pendens* minnhom sottomessa u ordnat pero` s-sospensjoni tal-proċedura odjerna pendenti l-eżitu finali tal-kawża pendenti l-Qorti tal-Appell, Rikors Numru 48/10. Dan kollu sar ex officio minn dik il-Qorti.

Illi fl-isfond ta` dan kollu, dan il-bord sejjer jordna s-sospensjoni tal-proċedura odjerna pendenti l-eżitu finali tal-proċeduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Jekk ir-rikorrenti tingħata raġun quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, jsegwi li t-test tal-mezzi u n-nomina ta' periti li solitament isiru fil-proċeduri odjerni jkunu kollha saru inutilment.

Deċide u Provvediment

Għaldaqstant, dan il-Bord qed jiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet mressqa mill-intimata u qiegħda tiddifferixxi r-rikors odjern *sine die*, riappuntabbli ai termini tal-liġi, wara talba appożita minn waħda mill-partijiet fi żmien perentorju ta` ħmistax-il ġurnata mid-data li fiha l-proċedura bir-rikors numru 4/2017 RGM tiġi definittivament konkluża. L-ispejjez ta` dan ir-rikors jibqgħu riżervati għall-fażi finali tiegħu meta jiġi epurat il-meritu tal-proċedura.

Maġistrat Simone Grech