Il-Bord li Jirregola l-Kera

Chairman Maġistrat Dottor Simone Grech

Rikors Numru 163/2019 SG

Mary Fatima Vassallo u John Edward Vassallo

Vs

Mark Tanti u Claudia Tanti

U

Awtorita tad-Djar bħala 'amicus curiae'

Illum 5 ta' Dicembru 2019

Il-Bord

Ra r-Rikors ta' Mary Fatima Vassallo et ippreżentat fl-erbgha u għoxrin (24) ta' Lulju 2019 li permezz tiegħu, dan il-Bord ntalab:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Mark u Claudia konjugi Tanti huma l-inkwilini tal-fond 275, Triq il-Kbira, San Guzepp, Hamrun ai temrini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament koncess b' titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena lil Joseph Fenech Soler fil-kwalita' tieghu ta' prokuratur ta' ommu Evelyn armla ta' Emanuel Fenech Soler, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm 90 fis-sena dekoribbli mid-data tal-istess kuntratt u pagabbli kull sena bil-quddiem, b' dana pero illi ghall-ewwel sentejn ir-rata tac-cens kellha tkun ta' Lm 50 fis-sena skont l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument A fejn sussegwentement b' kuntratt tas-26 ta' Awissu 1980 fl-atti tal-istess Nutar George Bonello DuPuis anness u mmarkat bhala Dokument B, l-intimati Mark Tanti u Claudia Tanti nee' Grech akkwistaw iz-zmien li kien ghad fadal mill-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja

minghand l-imsemmi Joseph Fenech Soler fil-kwalita' tieghu ta' prokuratur ta' ommu Evelyn armla ta' Emanuel Fenech.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Tanti li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Krija (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-inkwilini Tanti bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Mark u Claudia konjugi Tanti fil-31 ta' Dicembru 2018;

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 275, Triq il-Kbira, San Guzepp, il-Hamrun b' effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Tanti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi huwa jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigi ordnat ihallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond lArtikolu 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 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimati Tanti jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Tanti mill-fond 27, Triq il-Kbira, San Guzepp, Hamrun fi zmien hames snin mill-lum.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunajarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fis-27 ta' Settembru 2019 fejn gie sottomess bir-rispett:

1. Illi dan il-Bord ghandu jqis li ghandu jordna s-soprasessjoni ta' din il-kawza sakemm tigi deciza l-kawza kostituzzjonali numru 127/2019 AF fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo u John Edward Vassallo vs l-Avukat Genearli et.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta ta' l- Awtorita' tad-Djar bħala amicus curiae ppreżentata fl-10 ta' Settembru 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 ilkera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur 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.

Ra li din il-kawza giet differita ghall-provi u sottomissjonijiet dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati.

Ra n-noti ezebiti mid-difensuri tal-partijiet.

Semghet trattazzjoni dwar din l-ewwel eccezzjoni.

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar tali eccezzjoni.

Ikkunsidra;

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).

It-twaqqif ta' smigh ta' kawza biex tistenna l-ezitu ta' kawza ohra huwa rakkomandat meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi l-kawza li sejra titwaqqaf; hekk kif inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-17 ta' Frar, 2003, fil-kawza Mary Pace v. C. Fino & Sons Ltd:

"Minn naha l-ohra huwa veru wkoll li kif osservat fid-decizjoni a Vol XXXII pI p536, ilfatt li l-Bord jista' jiddeciedi kwestjonijiet ta' dritt ma jfisserx illi l-Bord, meta jidhirlu li hu fl-interess tal-kontendenti li l-kwestjoni tkun ventilata quddiem it-tribunali ordinarji biex tkun tista' aktar ewzrjentement tigi trattata ma jistax jissopprasjedi fuq dik il-kwestjoni sakemm tigi deciza mit-tribunali ordinarji. Ara decizjoni fl-ismijiet "Francesco Spiteri –vs- Giuseppe Sghendo et", Appell, 9 ta' Mejju 1955."

Inghad ukoll li:

"is-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita` ta' din id-dipendenza" – Ara f'dan is-sentenza fl-ismijiet Joseph Degaetano noe v. Avukat Louis Galea et noe, Appell Civili, deciza 5 ta' Ottubru 1981.

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 tbagħti preġudizzju. (Amber Properties Limited (C28781) v Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited (C-43884) et – PA 25 ta` Marzu 2013).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, dak li jitqies indispensabbli huwa jekk il-proceduri quddiem il-Prim'Awla jolqtux il-prosegwiment tal-kawza odjerna. Il-Bord irid ikun *prima facie* sodisfatt li dik it-talba ta' soprasessjoni tqajjmet ghal raguni legalment utli u mhux semplicement bl-iskop li tittawwal il-kawza.

Fl-isfond ta' dan kollu, il-Bord iqies li fil-kawza kostituzzjonali bin-numru 127/2019 AF fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo et vs Avukat Generali et, qed jintalab li l-Qorti :

i. Tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarmen l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X ta' l-2009 u bl-operazzjonijiet tal-ligjiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha mpossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pusess tal-proprjeta' taghha;
ii. Tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjonijiet ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja u b' hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa;
iii. Tiddikjara li l-intimat avukat generali huwa reponsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, tillikwida tali kumpens u danni pekunarjiu tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Din il-kawża odjerna tirrigwarda talba sabiex l-intimati jigu dikjarati li huma nkwilini tal-fond in kwistjoni, sabiex isir it-test tal-mezzi u sabiex jekk l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tiġi riveduta l-kera u l-kundizzjonijiet tal-kera jew f' każ li l-intimati ma jissodisfawx dawn il-kriterji, tiġi żgumbrament mil-fond fi żmien qasir u perentorju stabbilit wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Mehud dawn in kunsiderazzjoni u l-mertu taz-zewg proceduri li huma pendenti bejn l-istess partijiet, il-Bord iqis li ghandu jichad it-talba tal-intimati. Kif dan il-Bord jaraha, tiddeciedi x'tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili mhux se taffettwa l-mertu tad-decizjoni tal-Bord odjern, fis-sens li ebda punt quddiem dan il-Bord ma jiddependi mill-ezitu tal-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Huwa minnu li l-ezitu taz-zewg proceduri se jaffettwaw il-partijiet izda hemm differenza bejn l-effett li kawza jista' jkollha fuq il-partijiet ghall-effett li kawza jista' jkollha fuq id-determinazzjoni ta' xi punt fil-mertu. Dan qed jinghad ghaliex f'kaz li punt f'kawza jista' jkollu fid-determinazzjoni ta' punt f'kawza ohra jkun ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja li jkun hemm soprasessjoni u dan biex jigi evitat ukoll possibilita' ta' decizjonijiet kunfliggenti fost ohrajn. Il-Bord izda mhux qed jara li l-kaz odjern jaqa' f'tali sfera. In oltre, dan il-Bord ser izomm quddiem ghajnejh il-fatt li s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju u li m'ghandux jigi adottat b'mod legger.

Il-Bord huwa konsapevoli tal-provvediment moghti minnu hekk kif ippresedut fil-kawza Alessandra Radmilli vs Marion armla minn Lino Pace Bonello et fis-16 ta' Settembru 2019 izda ma tqisx li f' dan il-kaz japplikaw l-istess cirkostanzi li wasslu lil Bord f' dik il-kawza li jordna soprasessjoni.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni ossija t-talba tal-intimati ghas-soprasessjoni. Jordna ghalhekk il-prosegwiment tal-kawza. Bl-ispejjez ta' dan l-incident rizervati ghall-gudizzju finali.

Magistrat Simone Grech