Il-Bord li Jirregola l-Kera

Chairman Maġistrat Dottor Simone Grech

Rikors Numru 87/2019 SG

Vincent John Rizzo

Philip Edwin Rizzo

Anne Farrugia

Vs

Edward Maggi

Natalia Maggi

Awtorita tad-Djar bħala 'amicus curiae'

Illum 5 ta' Dicembru 2019

Il-Bord

Ra r-Rikors ta' Vincent John Rizzo et ippreżentat fit-22 ta' April 2019 li permezz tiegħu, dan il-Bord ntalab:

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Maggi huma l-inkwilini tal-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess lill-intimata Natalia Maggi b' titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta' 21-il sena skond kuntratt tad-19 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius.*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Maggi 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 Maggi bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Maggi 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 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan b' effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Maggi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi 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 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 2018 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Maggi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Maggi mill-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan fi zmien hames snin mill-lum.*

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali li qed tigi prezentata kontwstwalment fl-ismijiet Vincent John Rizzo et vs Avukat Generali et ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata ghad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXVII tal-2018.

Ra r-risposta ta' Edward Maggi pprezentata fit-30 ta' Mejju 2019 fejn gie sottomess bir-rispett:

1. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha;*
2. *Illi t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*
3. *Illi r-rikors tar-rikorrenti huwa mizghud b' allegazzjonijiet u premessi li huma ghal kollox irrelevanti ghal proceduri u mertu li fuqhom dan l-Onorabbli Bord ghandu gurisdizzjoni u kompetenza u ghalhekk in kwantu t-talbiet tar-rikorrenti huma mressqa ghab-bazi ta' dawn il-premessi dawk it-talbiet ghandhom jigu michuda;*

4. *Illi r-rikorrenti b' abbuz ta' procedura istitwew dawn il-proceduri filwaqt li istitwew ukoll procedura ghab-bazi tal-istess fatti allegati u mertu quddiem il-Qorti Civili, Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali b' dan illi hemm kunflitt bejn iz-zewg kawzi u ghalhekk dan il-Bord ghandu jissoprasjedi sakemm jigu determinati l-proceduri pprezentati mir-rikorrenti quddiem il-Qorti Civili permezz ta' rikors numru 65/2019;*

5. *Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika tat lill-intimati d-dritt li juzaw parti mill-fond in kwistjoni ghal skop kummercjali u l-esponent ghandu taht il-kontroll tieghu bhala inkwilin biss dik il-parti tal-fond li ilha snin twal kif premess, rikonoxxut u accettat mid-detenturi tal-utile dominju perpetwu uzata ghal skopijiet kummercjali, b' dan illi pero hekk kif stipulat fil-koncessjoni sub-enfitewtika originali c-cens originarjament dovut u llum il-kera dovuta lir-rikorrenti hija f' ammont wiehed u mhux diviza;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghal san, kwalunkwe tibdil fl-ammont tal-hlas tal-kera ghandu jsir fir-rigward ta' ammont ta' kera wiehed ghal fond shih u liema ammont ta' kera ghandu jirrifletti n-natura tal-fond illum u mhux xi natura spekulattiva.*

7. *Illi r-rikorrenti iridu jipprovaw l-valur tal-fond fis-suq fl-1 ta' Jananr 2019 ghab-bazi tan-natura tal-fond illum u fuq l-uzu tal-fond illum u mhux ghab-bazi ta' spekulazzjoni fuq il-fond jew l-uzu tieghu.*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe provi dwar id-dhul ul-kapital tal-intimati ghandhom jinzammu sigrieta bejn il-partijiet u ghalhekk dan il-Bord ghandu jaghti dawk id-direttivi kollha mehtiega sabiex tigi assigurat l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluz li s-smigh tal-provi f' dan ir-rigward isir bil-maghluq ukoll isir taht direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita';*

9. *Illi fuq ir-rikorrenti ghandu jigi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jaghti effett ghall-obbligu taghhom li jzommu kull informazzjoni dwar id-dhul u l-kapital tal-intimat kunfidenzjali u li ma jxerdux tali informazzjoni;*

10. *Illi l-intimat ghandu dritt legali li jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni taht kirja;*

11. *Illi l-kriterji tat-test tal-mezzi li ghandhom japplikaw ghall-esponent huma dawk li japplikaw ghal persuna li ghandha 'l fuq minn sitta u erbghin (46) sena;*

12. *Illi l-intimat jissodisfa l-kriterji stabbiliti f' Kapitolu 158 u anke fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) dwar kirjiet li joriginaw mill-ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar;*

13. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimat inkluz il-mezzi u l-eta' tal-intimat li huwa persuna anzjana u penzjonant.*

14. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita' mill-bord ghandha tkun wahda li tiehu effett b' mod gradwali;*

15. *Illi l-intimat ma ghandux jehel l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.*

16. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.*

Ra r-risposta ta' l- Awtorita' tad-Djar bħala amicus curiae ppreżentata fis-26 ta' April 2019 li permezz tagħha esponiet bir-rispett:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi jrid jigi stabbilit ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal dan il-kaz.

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.U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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 ir-raba' eccezzjoni mressqa mill-intimat Maggi.

Ra n-nota ezebita minn Vincent John Rizzo et fl-4 ta' Ottubru 2019.

Semghet trattazzjoni dwar din ir-raba' 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 65/2019LM fl-ismijiet Vincent John Rizzo et vs Avukat Generali et, qed jintalab li l-Qorti :

i. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarmen l-artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligjiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Maggi ghall-fond 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan u jirrenduha mpossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pusess tal-proprjeta' taghhom;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 61, Cannes, Wilga Street, Paceville, San Giljan bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjonijiet ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja (L-ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligjiet ta' Malta) u b' hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeciedi 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-intimat Maggi. 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 ir-raba' eccezzjoni ossija t-talba tal-intimat Maggi ghas-soprasessjoni. Jordna ghalhekk il-prosegwiment tal-kawza. Bl-ispejjez ta' dan l-incident rizervati ghall-gudizzju finali.

Magistrat Simone Grech