BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 29 ta' Lulju 2021.

Rikors Numru 113/2020

Henry Deguara Caruana Gatto

Vs

Georgina Grima

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat minn Henry Deguara Caruana Gatto fit-8 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

1. *Illi r-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto huwa sid il-proprjeta' 59 Triq il-Lvant (East Street) Valletta u dan kif jidher mill-causa mortis datat 17 ta' April 2015 u l-kuntratt ta' diviżjoni ma' ħutu datat 3 ta' Novembru 2016 li jinsabu hawn annessi bħala* ***dok HCG1*** *(flimkien ma' estratt ta' uħud mid-documenti hemmhekk annessi u markati* ***'A', 'B', 'C' 'D', 'E', 'G'*** *u pjanta* ***'U25'****) u* ***HCG2****, liema żewġ kuntratti jinsabu it-tnejn fl-atti tan-Nutar Alicia Agius;*
2. *Illi l-propjeta' mertu ta' din il-kawża kienet proprjeta' parafernali ta' Maria Theresa Deguara Caruana Gatto nee` Apap Bologna, li tiġi omm ir-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto, kif jirriżulta mid-denunzja numru 93 tal-1953 wara l-mewt ta' Maria Gandolfo Caruana Gatto hawn annessa bħala* ***dok HCG3*** *liema denunzja ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;*
3. *Illi r-rikorrent wiret lill-ommu flimken ma' ħutu Paul u oħtu Maria Concetta, wara l-mewt ta' ommhom li mietet fis-27 ta' April 2014 fejn kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-mewt, riċerki testamentarji u testmenti annessi u markati* ***'A', 'B', 'C', 'D' u 'E' ma' dok HCG1****, omm ir-rikorrenti ħalliet il-wirt tagħha fi sehem ugwali bejn it-tlett aħwa u fejn għalhekk kif ġara dan, l-aħwa waslu sabiex għamlu kuntratt causa mortis kif ukoll diviżjoni liema żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Alicia Agius jinsabu riferiti u annessi ma' dan ir-rikors bħala* ***dok HCG 1 u HCG 2****;*
4. *Illi l-intimata Georgina Grima tiġi l-mara ta' Philip Grima, liema Philip Grima kien iffirma żewġ kuntratti ta' enfitewsi temporanju fuq dan il-fond mal-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan skond* ***dok HCG4*** *u* ***HCG5*** *liema żewġ kuntratti saru it-*

tnejn fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona (snr) u saru fit-23 ta' Jannar 1962 għal ċens temporanju ta' sbatax il-sena u fis-27 ta' April 1979 għal ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin sena rispettivament ;

5. *Illi ċ-ċens temporanju għalaq fit-28 ta' Frar 2000.*
6. *Illi wara li għalaq iċ-ċens temporanju, iċ-ċens ġie konvertit f'kirja skont il-provvedimenti tal-Kap 158.*
7. *Illi Philip Grima miet fit-2 ta' Diċembru 2015.*
8. *Illi ċ-ċens temporanju dovut skond il-kuntratt tas-27 ta' April 1979 (dok HCG 6) u senjatament l-artikolu mmarkat (b) ta' l-istess kuntratt, huwa ta' Lm 150 fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Illi l-kirja lokatizja preżenti hija ta' Euros 734.59 u/jew somma verjuri fis-sena, u dan kif jemanixxi mil-liġi skond il-mod ta' kif il-liġi skond l-Att XXIII tas-sena 1979 tikkalkola ċ-ċens annwu u temporanju għal titolu tal-kirja tal-fond;*
9. *Illi r-rikorrent intavola wkoll proċeduri kostituzzjonali kontra l-Gvern u kontra l-istess intimati rigward il-ksur ta' jeddijiet tiegħu, liema proċeduri huma fl-istadju tal-appell.*
10. *Illi permezz tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, il-leġislatur introduċa inter alia r-rimedji tal-Artikolu 12B.*
11. *Illi r-rikorrenti qiegħed jippreżenta dan ir-rikors sabiex jużufruxxi minn żewġ rimedji disponibbli skont l-istess Artikolu 12B.*
12. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent jaf li l-intimata m'hijiex persuna li tinħtieġ protezzjoni soċjali u għalhekk din il-kirja għanda tiġi immedjatament xolta skont l-Artikolu 12B(8)(b) tal-Kap 158.*
13. *Illi jirriżulta mill-causa mortis li sar wara l-mewt ta' żewġha Philip Grima li l-konjuġi Grima għandhom lista twila ta' proprjetajiet tal-komunjoni ta' valur ta' iktar minn 10 miljun ewro. Kopja tal-insinwa tal-causa mortis datata 1 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar hija annessa* ***dok HCG6.*** *Illi Georgina Grima ġja kellha nofs (1/2) indiviż ta' dawn il-proprjetajiet bħala parti mill-komunjoni, u mbagħad wirtet kwart (1/4) indiviż ieħor mingħand Philip Grima sabiex b'hekk hija s-sid ta' tlett kwarti (3/4) indiviżi tal-proprejtajiet flimkien mat-tfal tagħha.*
14. *Illi huwa ċar u manifest li diversi minn dawn il-proprjetajiet jistgħu faċilment jintużaw minn Georgina Grima stess u/jew jinbiegħu u jinxtara/jinkera post ieħor, sabiex jintużaw bħala residenza ta' Georgina Grima, minflok li hi tibqa' tokkupa l-fond mertu tal-każ bħallikieku hija persuna li għandha bżonn protezzjoni soċjali.*
15. *Illi l-intimata Georgina Grima stess intavolat diversi proċeduri ġudizzjarji kemm quddiem dan il-Bord kif ukoll quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, fejn inter alia talbet l-iżgumbrament ta' inkwilini tagħha, fosthom:*
    a. *"Doreen Grima et vs Avukat Ġenerali u Carmelo Borg" (rikors 2/2019 LM kostituzjonal) deċiża 21/10/2019*
    b. *" Doreen Grima vs Carmelo Borg" (240/2018 MV RRB)*
    c. *"Georgina Grima vs Avukat Ġenerali u Joseph Darmanin" (rikors 13/2019 RGM kostituzjonal)*
    d. *"Georgina Grima vs Joseph Darmanin" (rikors 19/2019 SG RRB) deċiż 07/02/2020*
    e. *"Georgina Grima et vs Antonia sive Antoinette Chircop et" (rikors 19/2019 JVC kostituzjonal) deċiż 23/01/2020*
    f. *"Georgina Grima et vs Antonia sive Antoinette Chircop et" (rikors 219/2018 MV RRB)*
    g. *"Georgina Grima v L-Awtorita` tad-Djar, L-Avukat Ġenerali u Janice Schembri"*

(rikors 216/2019 TA kostituzzjonal)

h. *"Georgina Grima vs L-Avukat tal-Istat u Maria u Joseph Galea" (rikors 108/2020 JZM kostituzzjonali)*

i. *"Doreen Grima vs L-Awtorita` tad-Djar u Nathalie Baldacchino" (rikors 167/19 GM kostituzzjonali)*

j. *"Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Spira Zahra" (rikors 220/2019 JZM kostituzzjonali)*

k. *"Doreen Grima vs L-Avukat tal-Istat u Carmel Grima" (rikors 107/2020 JVC kostituzzjonali)*

l. *"Joseph Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence u Iris Aquilina" (rikors 22/2019 Appell kostituzzjonali) deċiż 27/03/2020*

m. *"Joseph Grima vs Lawrence Aquilina" (rikors 76/2020 JD RRB)*

16. *Illi f'waħda minn dawn il-kawżi, ċioe` "Georgina Grima vs Antonia sive Antoinette Chircop et" (rikors 16/2019 JVC) deċiża 23/01/2020, ġie anke dikjarat f'paġna 45 tas-sentenza (estratt mis-sentenza anness* ***dok HCG7****) li -*
"Fil-każ odjern il-konċessjoni enfitewtika kellha tispiċċa fis-sena elfejn u disgħa (2009) madanakollu bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din is-subenfitewsi ġiet konvertita f'kirja, liema kirja ġiet konkluża wara li nfetħet il-kawża odjerna u wkoll wara li nfetħet kawża mir-rikorrenti kontra l-intmati fil-Bord tal-Kera (konsegwenza għall-emendi fil-liġi) u dan stante <u>*li l-konjuġi Chircop irritornaw iċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti fit-23 ta' April, 2019*</u> *(Ara nota ta' ċessjoni u skrittura a fol. 52 u fol. 53 tal-proċess).* <u>*Skont ir-rikorrenti Doreen Grima l-intimati saħansitra ġia kellhom fond ieħor ta' residenza u għalhekk ġew ritornati ċ-ċwievet."*</u>

17. *Illi huwa ċar u manifest li Georgina Grima ma għandha ebda ħtieġa ta' protezzjoni soċjali iżda qiegħda tibqa' tokkupa l-fond mertu tal-każ b'mod abużiv bħallikieku hija persuna vulnerabbli.*

18. *Illi r-rikorrent intavola ittra uffiċjali fil-21 ta' Frar 2018 fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (ittra 615/2018) fejn talab inter alia lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond, u dan kif jirriżulta mill-anness* ***dok HCG8****;*

19. *Illi din l-ittra uffiċjali ġiet respinta mill-konvenuta permezz ta' ittra uffiċjali tat-2 ta' Marzu 2018 (ittra 749/2018) kif jirriżulta mill-anness* ***dok HCG9;***

20. *Illi fit-tieni lok,* <u>*fin-nuqqas li dan il-Bord jilqa' it-talba skont l-Artikolu 12B(8)(b), ir-rikorrent qiegħed jitlob lil dan il-Bord jagħmel il-proċedura tat-test tal-mezzi u tar-reviżjoni tal-kera u/jew żgumbrament fi żmien ħames snin skont l-Artikoli 12B(2) et seq*</u>*.*

21. *Illi għalhekk ir-rikorrent ma kellux għażla ħlief li jiftaħ dawn il-proċeduri, sabiex jitlob x-xoljiment tal-kirja skont l-Artikolu 12B(8)(b) kif ukoll jitlob kumpens għad-danni ossija t-telf ta' qliegħ li qiegħed isofri sakemm l-intimata trodd l-pussess battal effettiv tal-fond, u, fin-nuqqas li tilqa' din it-talba, ir-rikorrent qiegħed jitlob li ssir il-proċedura skont l-Artikolu 12B(2) et seq.*

Għaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Tordna u tiddikjara li l-intimata m'hijiex persuna li tinħtieġ protezzjoni soċjali, okkorrendo bl-opera ta' perit nominat, u għalhekk tiddikjara li l-kirja tal-fond 59, Triq il-Lvant (East Street), Valletta hija xolta skont l-Artikolu 12B(8)(b), u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

2. *Konsegwentement jiddikjara lill-intimata responsabbli sabiex tħallas lir-rikorrent danni ossija kumpens għal telf ta' qliegħ mensili mill-21 ta' Frar 2018 u/jew data oħra*

verjuri sakemm l-intimata tagħti lura l-pussess effettiv tal-fond, jillikwida l-istess kumpens pagabbli mensilment u li jiżdied kull sena skont dak li jipprovdi dan il-Bord okkorrendo bl-opera ta' perit nominat, u jordna u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent l-kumpens hekk likwidat mensilment mill-21 ta' Frar 2018 u/jew dik id-data oħra verjuri sad-data li r-rikorrent jingħata lura l-pussess effettiv tal-fond.

3. *Fin-nuqqas li jilqa' l-ewwel żewġ talbiet, jordna li jsir test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati ai termini tal-Artikoli 12B(3) et tal-Kap 158.*
4. *Konsegwentement u f'każ li l-intimata ma tissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond 159, Triq il-Lvant (East Street), Valletta entro ħames (5) snin mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati, u dan skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158.*
5. *Konsegwentement u f'każ li l-intimata tissoddisfa it-test tal-mezzi skont l-Artikolu 12B(5), jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skont l-Artikoli 12B(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont l-Artikolu 12B sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet."*

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata (bħala *amicus curiae)* ippreżentata fl-20 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond.
Illi l-attur irid ukoll jipproduċi u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Theresa Deguara Caruana Gatto
Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandhux jiġi applikat għal dan il-każ.
Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f' din il-kawża bħala amicus curiae a bażi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala Amicus Curiae. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.
Illi jiġi rilevat li f' każ li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – imma intant il-liġi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid 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 r-risposta tal-intimata Georgina Grima ippreżentata fl-14 ta' Awwissu, 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

i. *Illi preliminarjament d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi pendenti din il-kawża ġiet preżentata kawża kostituzzjonali mill-istess rikorrenti, Rikors Nru. 36/2018 JVC fl-ismijiet Henry Degauara Caruana Gatto vs*

Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Ġunju 2020 u li ġiet appellata mill-istess rikorrenti u l-Avukat tal-Istat, u fejn l-istess rikorrenti qed jitlob l-iżgumbrament tal-istess intimata Georgina Grima u għalhekk din il-kawża ma tistax tissussisti sakemm jiġi deċiż l-appell imsemmi, u dan kif diġa' ġie deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża ***Alessandra Radmilli et vs Marion Pace Bonello et, deċiża fis-16 ta' Settembru 2019 (Rikors Nru. 242/18 SG)*** *fejn il-Bord "iddifferixxa 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." U dan għax iż-żewġ talbiet huma inkonsistenti ma' xulxin, u għalhekk l-intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.*

ii. *Illi preliminarjament bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet segwenti u dawk li jistgħu jiġu mqanqla fil-kors tal-proċeduri, l-eċċipjenti qiegħda tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 792 et seq. tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia l-eċċezzjoni ta' lis alibi pendens,u dan billi l-jedd o meno tal-eċċipjenti li tkompli tokkupa l-fond de quo agitur taħt titolu ta' lokazzjoni hija materja li qiegħda tiġi trattata fil-proċeduri pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, Rikors Nru. 36/2018 JVC fl-ismijiet Henry Degauara Caruana Gatto vs Avukat Ġenerali et.*

iii. *Illi dan tant hu minnu li fl-imsemmija proċeduri, ir-rikorrenti qiegħed jitlob inter alia l-iżgumbrament tal-preżenti eċċipjenti mill-fond in diżamina*

iv. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jfittex li jingħata rimedju kostituzzjonali konsistenti inter alia fl-iżgumbrament 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, b' dan li tali pożizzjoni hija ġuridikament inammissibli u konfliġġenti anki tenut kont tal-massima electa una via non datum recursum ad alteram u għaldaqstant qabel ma' jitkompla s-smiegħ tal-kawża odjerna għandu qabel xejn jirtira l-proċeduri kostituzzjonali fuq imsemmija fl-intier tagħhom jew tal-inqas jirtira dawk it-talbiet li jolqtu direttament lill-eċċipjenti odjerna*

v. *Illi preliminarjament bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, dawk segwenti u dawk li jistgħu jiġu mqanqla fil-kors tal-proċeduri, l-azzjoni odjerna hija wkoll intempestiva stante li in kwantu l-preżenti proċeduri huma permessi fuq il-jedd tal-eċċipjenti li tkompli tiddetjeni l-fond taħt titolu ta' lokazzjoni, ma hux konsentit li l-preżenti azzjoni titressaq mingħajr preġudizzju għall-azzjoni kostituzzjonali suriferia, hekk kif tippretendi r-rikorrenti.*

vi. *Illi fil-mertu iżda dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħha l-eċċipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo agitur bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan il-kera dejjem tħalset puntwalment u regolarment,*

inkluż iż-żjidiet fil-kera a tenur talartikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili li kienu ġew mitluba speċifikatament mir-rikorrenti nnifisha, anki fuq talba tal-istess rikorrenti;

vii. *Illi għalhekk ġjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eċċipjenti bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'għandha assolutament ebda dritt li titlob ir-reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 iżda għnadha d-dritta li tkompli titlob l-awment tal-kera skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili kif diġa għamlet u kif diġa effetivament sar;*

viii. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eċċipjenti tisħaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-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) kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti hija mara anzjana li tgħix biss bil-pensjoni u bil-ftit renti li għandha.*

ix. *Illi għalhekk kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li għandu fil-każ in ispecie jieħu in konsiderazzjoni tal-eta avvanzata tal-eċċipjenti*

x. *Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlet benefikati estensivi fil-fond lokat u dan filwaqt li r-rikorrenti huwa benestant li jgħix mid-dħul estensiv ta' numru ta' kirjiet ta' diversi mmobbli oltre għal dħul u introjtu ieħor, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sporporzjonat għall-eċċipjenti*

xi. *Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u minima f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mill-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna u hekk kif ġie deċiż fil-kawża 224/2018 - GALEA MARIA PIA SIVE MARIAN vs ATTARD GEORGE deċiża fid-19 ta' Frar 2020, fejn ir-rata imposta kienet dik ta' 0.5% tal-valur tal-fond."*

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;[1]

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

[1] A fol. 266

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ippreżenta numru konsiderevoli ta' dokumenti li minnhom jirriżulta illi huwa sid tal-fond numru 59, Triq il-Lvant, Valletta wara li wirtu mingħand ommu l-Kontessa Maria Theresa Deguara Gatto.[2] Illi l-intimata tiġi mart id-defunt Philip Grima li kien kiseb titolu ta' enfitewsi temporanja fuq il-fond in kwistjoni mingħand il-predeċessuri tar-rikorrent permezz ta' żewġ kuntratti datati 23 ta' Jannar 1962 u 27 ta' April 1979.[3] Illi l-imsemmija enfitewsi għalqet fit-28 ta' Frar 2000, wara liema data iċ-ċens ġie konvertit f'kirja a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi għalhekk, wara li għaddew l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent ipproċeda kemm b'kawża kostituzzjonali u kif ukoll bir-rikors odjern ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dana sabiex fl-ewwel lok jiżgombra minnufih lill-intimata mill-fond *de quo* peress li skont hu ma teħtieġ l-ebda protezzjoni soċjali, u fin-nuqqas isir it-test tal-mezzi u l-kapital sabiex jiġi stabbilit jekk l-intimata tissodisfax jew le l-istess test.

Illi permezz ta' affidavit ippreżentat fit-8 ta' Jannar 2021 l-intimata ddikjarat illi hija ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi.[4]

Illi mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni ġie stmat fil-valur ta' żewġ miljuni u mitt elf ewro (€2,100,000) u dan wara li ħadu in konsiderazzjoni t-tip u l-lok fejn tinsab il-proprjeta u wkoll proprjetajiet oħra li jistgħu jiġu paragunati mal-fond *de quo*.[5]

Doreen Grima, bint l-intimata, xehdet illi hija ko-proprjetarja ta' diversi fondi flimkien ma' ħuha u ma' ommha, li pero` huma mikrijin. Mistoqsija jekk kellhomx iċ-ċwievet ta' waħda minn dawn il-proprjetajiet, hija wieġbet fl-affermattiv. Tispjega li għandhom fondi oħra li għandhom iċ-ċwievet tagħhom pero` dawn huma kollha strutturalment ikkundannati.

---

[2] Ara dikjarazzjoni *causa mortis* esebita bhala Dokument HCG1 a fol. 7 u kuntratt ta' divizjoni esebit bhala Dokument HCG2 a fol. 30 tal-process s

[3] Dokument HGC4 u HGC5 a fol. 49 sa 54

[4] Dokument KM1 a fol. 265

[5] Rapport a fol. 266 *et sequitur*

Illi da parti tiegħu, ir-rikorrent esebixxa d-dikjarazzjoni *causa mortis* li għamlet l-intimata flimkien ma' uliedha wara l-mewt ta' żewġha Philip Grima li minnha jirriżulta illi hija ko-proprjetarja ta' numru mdaqqas ta' proprjeta` immobbli, anke jekk uħud minnhom għandhom xi piż fuqhom ta' kera jew ċens.[6]

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimata eċċepiet illi dan il-Bord għandu jistenna l-eżitu tal-kawża kostituzzjonali li ntavola r-rikorrent fir-rigward tal-kirja in kwistjoni. Madanakollu jirriżulta li llum il-ġurnata din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata stante li l-kawża li saret referenza għaliha, u ċioe`, fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et*** ġiet definittivament deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.[7]

Illi permezz tat-tieni, t-tielet, r-raba' u l-ħames eċċezzjoni l-intimata eċċepiet il-*lis alibi pendens* peress li l-jedd *o meno* li tkompli tokkupa l-fond *de quo* kien qiegħed jiġi trattat fil-forum kostituzzjonali. Illi l-intimata eċċepiet illi siccome` f'dawk il-proċeduri qiegħed jintalab l-iżgumbrament tagħha, r-rikorrent kellu jew jirtira l-proċeduri kostituzzjonali jew inkella jirtira t-talbiet li jolqtu direttament lilha fl-imsemmija proċeduri. Illi kif ġia ingħad fil-paragrafu preċedenti, l-proċeduri li għamlet referenza għalihom l-intimata llum il-ġurnata huma finalizżati. It-Tribunal jinnota illi l-ġudikat fil-forum kostituzzjonali ma żgumbrax lill-intimata mill-fond *de quo* stante li ġie deċiż li dan ir-rimedju ordinarju huwa ta' kompetenza ta' dan il-Bord. Kwindi anke dawn l-eċċezzjonijiet ma jreġux.

Illi għalhekk il-Bord se jinvesti issa l-mertu tal-azzjoni tar-rikorrent.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi l-intimata ma għandha l-ebda sostenn legali fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni li permezz tagħha ġie eċċepit illi ladarba r-rikorrent irrikonoxxa lill-intimata bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, independentemet mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent m'għandux jedd jitlob ir-reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018. Illi l-Bord

[6] Dokument CG1 a fol. 305 *et sequitur* tal-process
[7] Esebita a fol. 206 *et sequitur* tal-process

huwa tal-fehma illi r-regim legali li jirregola din il-kirja huwa l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi r-rikorrent kellu kull dritt jintavola dawn il-proċeduri ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant l-istess eċċezzjoni se tkun ukoll miċħuda.

Kwindi l-Bord se jgħaddi biex jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu.

Illi l-ewwel talba mressqa mir-rikorrent hija sabiex jiġi dikjarat illi l-intimata mhix persuna li tintieġ protezzjoni soċjali. Illi din it-talba tressqet ai termini tal-artikolu 12B (8) (b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in vigore* fiż-żmien li fih ġie intavolat ir-rikors odjern. Illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, din id-disposizzjoni ġiet imħassra mil-Liġi u kwindi dan il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tar-rikorrent. Dan in vista tal-fatt illi a tenur tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ġie introdott ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021, jingħad li *"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021."* Kwindi l-Bord se jkun qiegħed jiċħad din it-talba.

Illi permezz tat-tieni talba r-rikorrent talab li l-intimata tiġi dikjarata responsabbli biex tħallsu danni ossija kumpens għal telf ta' qliegħ mensili mill-21 ta' Frar 2018 sakemm eventwalment jingħata lura l-pussess effettiv tal-fond. Illi in vista' li l-intimata kienet u għadha fil-pussess tal-fond in kwistjoni ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ebda kumpens da parti tagħha m'hu dovut kif mitlub mir-rikorrent.

Illi permezz tat-tielet talba r-rikorrent talab li f'każ li dan il-Bord ma jilqax l-ewwel żewġ talbiet, allura kellu jordna li jsir it-test tal-mezzi, liema proċedura ġiet imwettqa fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

Illi fl-affidavit tagħha ippreżentat fil-15 ta' Jannar 2021[8] l-intimata ddikjarat li hija **ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi** u li b'hekk il-Bord kellu jikkonċedilha ħames snin mis-sentenza sabiex tivvaka mill-fond b'kumpens għall-okkupazzjoni skont il-liġi.

[8] A fol. 264

Illi permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Marzu 2021 ir-rikorrent ippreżenta lista tal-proprjetajiet li l-intimata għandha sehem minnhom flimkien mal-istimi rispettivi kif ġew dikjarat fil-*causa mortis* wara l-mewt ta' żewġ l-intimata. Esebixxa wkoll kopja ta' dokument inserit fil-kawża istitwita quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rikors Numru 16/19) fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Antoinette Chircop*** minn fejn jirriżulta illi l-intimata u uliedha rċevew iċ-ċwievet ta' fond ġewwa Birkirkara.[9] Ir-rikorrent esebixxa wkoll sentenza, li pero` għadha soġġetta għall-appell, fejn ġie deċiż illi art ġewwa x-Xagħjra kienet ġiet dikjarata li hi proprjeta` tal-intimata u uliedha u fejn ġie ordnat l-iżgumbrament tal-intimati fl-istess kawża fi żmien xahrejn.[10]

Illi għalhekk mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirriżulta illi l-intimata għandha għadd konsiderevoli ta' proprjeta`, anke jekk dawn mhumiex kollha liberi u franki.

Illi ladarba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għas-sentejn[11] li l-intimata se tkun permessa li tabita fil-fond in kwistjoni. Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw il-fond in kwistjoni fis-somma ta' żewġ miljuni u mitt elf ewro (€2,100,000). Kif jindika l-valur, il-fond in kwistjoni huwa wieħed kbir u li jgawdi minn posizzjoni tajba ħafna fil-belt kapitali. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrent għall-istess fond hija irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Illi dan il-Bord ħa konjizzjoni tal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku nominat fil-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet li rrelata li fl-2018 il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien ta' tnejn u sebgħin elf ewro (€72,000) fis-sena. Tenut kont tal-potenzjal tal-fond in kwistjoni, il-Bord huwa tal-opinjoni illi tali okkupazzjoni għandha tiġi kumpensata b'2.5% tal-valur tal-fond in kwistjoni kif stmat mill-Membri Tekniċi, u ċioe` kumpens ta' tnejn u ħamsin elf u ħames mitt ewro (€52,500) fis-sena. Madanakollu il-Bord huwa tal-fehma wkoll illi għall-

---

[9] A fol. 359

[10] A fol. 360

[11] Liema perjodu gie introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021 (il-perjodu qabel dahal *in vigore* l-imsemmi Att kien ta' hames snin)

ewwel tlett xhur il-kumpens għandu jkun wieħed ridott ta' elfejn ewro (€2000) fix-xahar u wara t-tielet xahar il-kumpens jiżdied għal erbat elef, tliet mija u ħamsa u sebgħin ewro (€4375) fix-xahar għar-rimanenti wieħed u għoxrin (21) xahar.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata, billi:

1. Jiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent;
2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;
3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrent u ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond numru 59, Triq il-Lvant, Valletta u jordnalha tivvaka mill-fond fi żmien sentejn (2) mil-lum, b'dan illi qiegħed jiffisa kumpens ta' elfejn ewro (€2000) fix-xahar sat-30 ta' Ottubru 2021 u kumpens ta' erbat elef, tliet mija u ħamsa u sebgħin ewro (€4375) fix-xahar għar-rimanenti perjodu mis-sentejn konċessi lill-intimata biex tokkupa l-fond *de quo*. Għal dan il-għan qiegħed jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent l-imsemmi kumpens għall-okkupazzjoni tagħha tal-istess fond mil-lum 'il quddiem u sakemm hija tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'dan il-paragrafu;
4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba stante d-deċiżjoni dwar ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur