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

Illum 9 ta' Novembru 2020.

Rikors Numru 73/20

Simone Pisani, Paula Pace, Carmelina Schembri, Mary Grace Buhagiar u George Buhagiar

Vs

1. **Virginia sive Gina Cassar**
2. **Mark Cassar**
3. **Awtorita` tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti:
"

I. *ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tad-9 ta' Mejju 1966 (**DOK: A**), Paul Buhagiar u Rocco Buhagiar, f'isimhom proprio u ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta "Paul and Rocco Service Station, xtraw u akkwistaw, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, zewg porzjonijiet ta' art fabbrikabbli, konfinanti ma' Triq Villambrosa, l-Hamrun, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

II. *ILLI, sussegwentement, Paul Buhagiar u Rocco Buhagiar zviluppaw il-bictejn art hawn fuq imsemmija, flimkien ma' artijiet ohrajn li huma kellhom fil-vicinanzi, billi bnew kumpless ta' garaxxijiet, binja kummercjali fuq l-istess kumpless, u fond, ossija maisonette, residenzjali accessibbli minn Triq Villambrosa u sovrappost ghall-istess kumpless;*

III. *ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-14 t'Awwissu 1973 (**DOK: B**), Paul Buhagiar u Rocco Buhagiar ikkoncedew, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, lil Lawrence Zammit u lil Judy Portelli, l-fond residenzjali hawn fuq imsemmi, ossija "Judy", Triq Villambrosa, l-Hamrun, u dan ghal perjodu ta' erbgha u tletin (34) sena li beda jiddekorri mill-istess data tal-kuntratt, ossija mill-14 t'Awwissu 1973;*

IV. *ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-13 ta' Settembru 1979 (***DOK: C***), Lawrence Zammit u Judy Portelli ittrasferew it-titolu taghhom ta' subenfitewsi temporanja fuq il-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun, lill-intimata Virginia sive Gina Cassar u lil zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar, u dan ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu originali ta' erbgha u tletin (34) sena;*

V. *ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tal-10 t'Awwissu 1983 (***DOK: D***), l-intimata Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar xtraw u akkwistaw il-fond ossija dar bin-numru 38, Triq iz-Zonqor, Marsascala, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

VI. *ILLI, minkejja li l-koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja tal-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun, skadiet fit-13 t'Awwissu 2007, u minkejja li l-intimata Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar kienu xtraw u akkwistaw proprjeta' ohra nhar l-10 t'Awwissu 1983, ossija 38, Triq iz-Zonqor, Marsascala, huma xorta wahda rrifjutaw milli jizgombraw mill-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun;*

VII. *ILLI, maz-zmien, Rocco Buhagiar u martu gew nieqsin, u wirithom l-uniku wild taghhom r-rikorrent George Buhagiar;*

VIII. *ILLI, permezz ta' rikors guramentat fl-ismijiet Paul Buhagiar et vs. Joseph Cassar et, ossija rikors guramentat numru 986/2008 JZM tal-1 t'Ottubru 2008, Paul Buhagiar u r-rikorrent George Buhagiar talbu lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex, fost ohrajn, tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratti hawn fuq msemmija tal-14 t'Awwissu 1973 u tat-13 ta' Settembru 1979 kienu gew terminati, u li l-intimata Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar ma kellhom l-ebda dritt, skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), li jibqghu jokkupaw il-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun;*

IX. *ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonnici tat-12 ta' Mejju 2009 (***DOK: E***) -* ***ossija kuntratt illi sar wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika tal-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun, nhar it-13 ta'Awwissu 2007, u, addirittura, fil-mori tar-rikors guramentat hawn fuq imsemmi tal-1 t'Ottubru 2008*** *- l-intimata Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar ikkoncedew b'titolu ta' donazzjoni gratwita u irrevokabbli lil binhom l-intimat Mark Cassar, il-fond ossija dar bin-numru 42, gja' 38, Triq iz-Zonqor, Marsascala, li huma kienu xtraw u akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-10 t'Awwissu 1983 hawn fuq indikat, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

X. *ILLI, permezz ta' sentenza tal-15 ta' Settembru 2014 (***DOK: F***), l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili iddecidiet billi cahdet it-talbiet attrici kollha kif dedotti fir-rikors guramentat hawn fuq imsemmi, u konsegwentement stabbiliet illi l-intimata Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar kienu jgawdu titolu fuq il-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun, u dan skond l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

XI. *ILLI dan fisser illi l-intimata Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar gew moghtija d-dritt illi jibqghu jghixu fil-fond ossija "Judy", Triq*

*Villambrosa, Hamrun, b'kera irrizorja li ma tirriflettix il-prezz tas-suq, u li l-anqas ma zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u l-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-*Awtoritajiet Governattivi*;*

XII. *ILLI, effettivament, l-esponenti gew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skadiet il-koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja fit-13 t'Awwissu 2007, u ghalhekk gew soggetti ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit, tant illi ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid, u dan minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja ezistenti;*

XIII. *ILLI, fil-fatt, l-intimata Virginia sive Gina Cassar u l-illum defunt zewgha Giuseppe sive Joseph Cassar baqghu jokkupaw il-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun, versu l-kera irrizorja ta' tlett mija u tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu (€372.70) fis-sena;*

XIV. *ILLI, maz-zmien, l-indirizz tal-fond ossija "Judy" imbidel minn "Judy", Triq VIllambrosa, Hamrun, ghal 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, l-Imsida, u dan minhabba tibdil illi kien sar fl-ismijiet tat-toroq u fin-numri tal-bibien mill-awtoritajiet kompetenti;*

XV. *ILLI, permezz ta' rikors li gie pprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) nhar 24 ta' Jannar 2018 (**DOK: G**), Paul Buhagiar u r-rikorrent George Buhagiar talbu lil dik il-Qorti sabiex, fost ohrajn, tiddikjara illi, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-fatti hawn fuq esposti, gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, sabiex tillikwida l-kumpens gust dovut lilhom ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, u sabiex tiddikjara li Virginia sive Gina Cassar u zewgha l-illum defunt Giuseppe sive Joseph Cassar ma jistghux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jilqghu ghal kull azzjoni li tista' ssir fil-forum kompetenti sabiex Paul Buhagiar u George Buhagiar jiksbu l-izgumbrament taghhom mill-fond ossija "Judy", Triq Villambrosa, Hamrun;*

XVI. *ILLI, fil-mori ta' dan ir-rikors, Paul Buhagiar ikkonceda, b'titolu ta' donazzjoni, lil uliedu r-rikorrenti Simone Pisani, Paula Pace, Carmelina Schembri, u Mary Grace Buhagiar, il-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, l-Imsida, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono tas-27 ta' Settembru 2018 (**DOK: H**), kif sussegwentement korrett u amendat;*

XVII. *ILLI Giuseppe sive Joseph Cassar gie nieqes fil-mori ta' dan l-istess rikors ab intestato, senjatament nhar it-3 ta' Gunju 2019 (**DOK: I**), u ghalhekk wirtuh skond il-ligi martu l-intimata Virginia sive Gina Cassar u ibnu l-intimat Mark Cassar;*

XVIII. *ILLI, wkoll fil-mori ta' dan ir-rikors, dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li, bis-sahha tieghu, ossija bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti inghataw id-dritt illi, fost ohrajn, jitolbu li l-kera tal-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-istess fond, u li jitolbu li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

XIX. *ILLI l-esponenti jixtiequ li jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet imsemmija, izda dan minghajr ebda pregudizzju kwalsiasi ghall-proceduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) hawn fuq imsemmija;*

XX. *ILLI, skond ir-rapport tal-Perit Arkitett u Ingenjier Civili Ian Cutajar tas-6 ta' Jannar 2020 (**DOK: J**), il-valur tal-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, huwa ta' tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000.00);*

XXI. *ILLI, fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-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;*

XXII. *ILLI, jekk l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, jigi vakat, b'dan illi l-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

XXIII. *ILLI jekk, minn naha l-ohra, l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li l-kera tal-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq, u li jordna li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

XXIV. *ILLI ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors.*

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. *JIDDIKJARA li l-intimati, jew min minnhom, huma l-inkwilini tal-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, skond id-disposizzjonijiet tal-Kaptiolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li kien originarjament koncess b'titolu ta' subenfitewsi temporanja li skadiet fit-13 t'Awwissu 2007;*

II. *JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati 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 jissosttiwixxuhom;*

III. *JIDDIKJARA, f'kaz illi l-intimati jew min minnhom jissodisfaw it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, u jistabbilixxi kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

IV. *JORDNA, f'kaz illi l-istess intimati jew min minnhom ma jissodisfawx it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-intimati, jew min minnhom, jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond, matul il-perjodu msemmi ta' hames snin, liema kumpens ghandu jkun ekwivalenti ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

V. *JORDNA, f'kaz illi l-intimati jew min minnhom ma jissodisfawx it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, l-izgumbrament tal-intimati, jew min minnhom, mill-fond ossija 116, "Judy", Triq il-Frangiskani, Imsida, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord ghal dan l-iskop, wara hames snin mid-data tas-sentenza, sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-konfront tal-intimati skond il-ligi, u minghajr ebda pregudizzju kwalsiasi ghall-proceduri fl-ismijiet Paul Buhagiar et vs. Onorevoli Prim' Ministru et (rikors numru 4/2018) pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali)."

Ra r-risposta tal-intimata ipprezentata pprezentata fid-19 ta' Gunju 2020 li permezz taghha eccepiet s-segwenti:

1. *"Illi preliminarjament l-esponenti intimat Mark Cassar ma huwiex legittimu kontradittur f'din il-kawza u ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu huwa ma jikkwalifikax bhala kerrej ossija inkwilin tal-fond de quo skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u ai fini tal-Artikolu 12B tal-istess Kap., u lanqas ma huwa qed jivvanta jew qatt ivvanta titolu ta' inkwilinat fuq l-istess fond u ghaldaqstant it-talbiet kollha ghandhom jigu michuda fil-konfront tieghu;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija res judicata fil-konfront tal-esponenti intimata Virginia sive Gina Cassar, in kwantu l-istess intimata hija dikjarata inkwilina tal-fond de quo b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-15 ta' Settembru 2014 fl-ismijiet Paul Buhagiar et (Rikors Guramentat numru 986/2008 JZM) u dan kif jirrizulta mill-premessi VIII u X tal-istess Rikors Guramentat u tad-Dokument F anness mal-istess Rikors tar-rikorrenti permezz ta' liema giet esebita l-istess sentenza;*

3. *Illi preliminarjament jigi eccepit ukoll illi r-rikorrenti b'abbuz istitwew dawn il-proceduri filwaqt li stitwew ukoll proceduri ghab-bazi tal-istess fatti allegati, mertu quddiem il-Qorti Civili, Prim'Awla, Sede Kostituzzjonali permezz ta' Rikors numru 4/2018 fejn qed jintalab inter alia illi l-intimata Virginia Cassar ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 u ghaldaqstant dan il-Bord irid jissoprasjedi sakemm jigu determinati l-proceduri pprezentati mir-rikorrenti quddiem il-Qorti Civili permezz ta' Rikors numru 4/2018 minhabba r-riskju ta' sentenzi konflingenti;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti iridu jipprivaw it-titolu taghhom, l-interess guridiku taghhom, li huma l-legittimi kontradittur u li l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri huwa shih u integru;*

5. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal dak suespost, il-valur tal-fond indikat mir-rikorrenti fir- rikorrenti huwa wiehed eccessiv;*

6. *Illi r-rikorrenti jripu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-1 ta' Jannar 2020 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;*

7. *Illi billi l-intimat Mark Cassar ma jikkwalifikax bhala inkwilin ghall-finijiet tal-ligijiet applikabbli ma jistax jigi ordnat l-ebda Means Test fil-kontront tieghu;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe provi dwar id-dhul u l-kapital tal-intimati ghandhom jinzammu sigrieta bejn il-partijiet u ghalhekk dan il-Bord ghandu jaghti dawk id-direttivi kollha mehtiega sabiex tigi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluz li s-smiegh 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 jig impost 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-intimata Virginia Cassar ghandha dritt legali li tiba' jiddetjeni l-fond in kwistjoni taht kirja;*

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

12. *Illi l-intimata Virginia Cassar tissodisfa l-kriterji stabbiliti f'Kapitolu 158 u anke fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' 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-cikostanzi kollha relatati mal-intimata inkluz il-mezzi u l-eta' tal-intimata li hija persuna anzjana u pensjonanta;*

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

15. *Illi l-intimata ma ghandiex tehel l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;*

16. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi."*

Ra illi permezz ta' Nota ta' Cessjoni pprezentata fil-15 ta' Lulju 2020, ir-rikors gie ceduta fil-konfront ta' Mark Cassar;

Ra illi permezz tat-tielet eccezzjoni taghha l-intimata talbet li dan il-Bord jissoprassjedi sakemm jigu determinati proceduri kostituzzjonali istitwiti mir-rikorrenti, u dana sakemm l-istess proceduri jigu ezawriti;

Ra li ghalhekk kien ghaqli li tigi sorvolata din l-eccezzjoni qabel il-Bord jisma' u jiddeciedi l-mertu;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha esebiti;

Sema' t-trattazzjoni dwar it-tielet eccezzjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-intimata qieghda titlob lil dan il-Bord sabiex jissospendi s-smiegh tal-kawza odjerna sakemm jigu definittivament decizi l-proceduri kostituzzjonali inizjati mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti oggezzjonaw ghal din it-talba ghar-ragunijiet indikati fit-trattazzjoni orali, principalment peress li l-proceduri kostituzzjonali ma jistghux iwasslu ghal ordni ta' zgumbrament tal-intimata. Kwindi, huma jsostnu li dawn il-proceduri sabiex jigi stabbilit l-ammont ta' kera gust fic-cirkostanzi ghandhom jiehdu l-kors taghhom minghajr ma jistennew l-ezitu tal-kawza kostituzzjonali.

Illi dan il-Bord jaghmel referenza ghad-digriet fl-ismijiet **Angelo Mallia et vs David Mallia et**[1] fejn inghad:

"Gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-Qorti ghandha tilqa' talba ghas-soprasessjoni:
· meta hu spedjenti li taghmel hekk; (Vol 39 p 1 p467 Galea vs Galea u App.Civ. Cassar vs Xuereb 12.3.73;)
· meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawza ohra li tkun pendenti (Vol XLVI p2 p 591);
· Il-Qorti m'ghandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju;
· Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u ghandu jigi applikat biss jekk hu necessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p 507).

Ara wkoll Cuschieri vs On.P.M. (Kostituzjonali 12/8/94)

Principju kardinali fil-procedura civili hu li kawza ghandha tinbeda u ghandha tinstemgha sa ma tinqata'. Il-provvediment ta' soprasessjoni hu mizura eccezzjonalissima billi tiffrena l-andament normali ta' kif kawzi ghandhom jimxu".

[1] Cit Nru: 2400/1997GV moghti fil-31 ta' Mejju 2004

Dan gie wkoll ribadit fid-digriet fl-ismijiet **Joseph Gaffarena et vs Mixer Concrete Works Limited et**[2] u cioe`: *"jinsab ritenut fil-gurisprudenza li s-soprassessjoni huwa rimedju straordinarju li l-Qorti ghandha tirrikorri ghalih biss meta hu mehtieg fl-interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja f'kaz li tinqala' kwistjoni li d-decizjoni taghha tinfluwixxi sostanzjalment fuq l-esitu tal-kawza, u fl-istess hin ma tistax tigi ezaminata fl-istess kawza jew ikun spedjenti li tigi ezaminata f' kawza ohra separata. Is-soprassessjoni huwa ndikat ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta. Huwa provvediment rimess ghad-diskrezzjoni tal-gudikant skond ic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz. [Vol.41C App.[1957]; Vol.46C PA.[1962]; Vol.LXXXIII.II.397 App.]"*

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-kawza kostituzzjoni Rikors Guramentat Numru 4/18[3], ir-rikorrent George Buhagiar u Paul Buhagiar, il-predecessur tal-ahwa Simone Pisani, Paula Pace, Carmelina Schembri u Mary Grace Buhagiar, qeghdin jitolbu, fost affarijiet ohra, illi l-Qorti tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti bl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

In vista ta' dan, l-intimata qieghda tishaq illi ghalhekk l-istess rikorrenti ma jistghux, filwaqt li ghandhom pendenti din it-talba quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), jitolbu wkoll ir-rimedju moghti permezz ta' artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe`, l-awment fil-kera tal-fond in kwistjoni.

In oltre, l-intimata sahqet illi *siccome`* r-rikorrenti fil-proceduri kostituzzjonali ma llimitawx it-talba taghhom ghal qabel saru l-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018, allura jista' potenzjalment ikun hemm kunflitt bejn dak li jista' deciz mill-Qorti Kostituzzjonali u dan il-Bord.

Illi wara li dan il-Bord ha konjizzjoni tad-diversi punti mqajjma fit-trattazzjoni orali, jirrileva illi huwa konxju illi minn meta dahlu l-emendi ricenti permezz tal-Att XXVII tal-2018, u cioe` fejn sid jista' jitlob awment

[2] Rik Nru: 391/2004NC moghti fis-27 ta' Mejju, 2005
[3] Kopja esebita a fol.115 et sequitur

tal-kera jekk jigu sodisfatti certi kriterji, kien hemm pronunzjamenti diversi fuq il-kwistjoni tas-soprasessjoni pendenti proceduri ta' natura kostituzzjonali. Kien hemm okkazjonijiet fejn il-Bord laqa' t-talba ghas-soprasessjoni u okkazjonijiet ohra fejn din it-talba giet michuda.

Illi, pero`, llum il-gurnata dan il-Bord ghandu l-gwida u l-konfort ta' pronunzjament mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fejn giet appellata decizjoni tal-Bord li ma laqghax talba ghas-soprasessjoni. Fil-kawza fl-ismijiet **Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera et** deciza mill-imsemmija Qorti fil-15 ta' Lulju 2020, fuq kwistjoni simili u f'hafna *fattispecie* identika, il-Qorti qalet is-segwenti:-

"15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin. "

Illi dan il-Bord jaqbel perfettament mar-ragunament tal-Qorti ta' l-Appell u dana ghaliex ma jirravviza l-ebda tip ta' kunflitt jew pregudizzju jekk dawn il-proceduri jitkomplew. Ghalkemm huwa veru li r-rikorrenti ma llimitatx l-ewwel talba taghha fil-proceduri kostituzzjonali ghall-perjodu ta' qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, b'dana kollu m'hemm xejn x'izomm lill-Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali milli tippronunzja

ruhha fis-sens illi l-lezjoni setghet kienet sad-data ta' qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi Att. Dan fil-fatt diga sar fil-kawza Rikors Guramentat Numru 8/17 fl-ismijiet fuq premessi deciza fil-5 ta' Gunju 2020.[4]

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-tielet eccezzjoni billi jichad it-talba ghas-soprasessjoni u jordna t-tkomplija tas-smiegh tal-kawza.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-intimata Virginia sive Gina Cassar.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Diane Gatt
Deputat Registratur

[4] Appellata