BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 119/2020MV

Rita Pace (I.D Nru. 390053(M)), Rose Sciberras (ID Nru. 999447(M)) f'isimha proprju u a nom u in rapprezentanza ta' ohtha assenti minn dawn il-gzejjer Carmen Mizzi (Passaport Malti numru 138006)

V.

Mary Grech u Julia Grech u l-Awtorita' ghad-Djar bhala *amicus curiae*

Illum, 21 ta' Jannar 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond fl-indirizz 3, Triq id-Dejqa, Cospicua u dana kif jirrizulta mill-atti relattivi li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok ‘A’. L-attrici Rose Sciberras hija awtorizzata li tidher f’dawn il-proceduri f’isem ohtha assenti minn dawn il-Gzejjer skont prokura (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. ‘B’)

2. Illi l-intimati Grech jokkupaw l-fond fl-indirizz 3, Triq id-Dejqa, Cospicua b’titolu ta’ kera u versu l-kera prezenti ta’ mitejn u disa’ euros (€209) u dana wara li skada c-cens temporanju skont il-kuntratt fl-atti tal-erbgha u ghoxrin (24) t’Ottubru, elf disa’ mija u tlieta u sittin (1963) tan-Nutar George Cassar (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. ‘C’).

3. Illi mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta), dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Grech li, fir-regolamenti dwar il-tkomplija tal-kirja (**Kriterji ta’ Test tal-Mezzi)** mahruga taht l-Artikoli 1531(F) u 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati Grech bejn l-1 ta Jannar u l-31 ta’ Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimati fl-31 ta’ Dicembru 2018.

7. Illi jekk l-intimati Grech ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimati Grech m’ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f’dan il-

perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja dovuta skont il-ligi u kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni ta' dan il-kaz.

8. Illi jekk l-intimati Grech jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 12B.

9. Illi wkoll skont l-art. 12B(8)(b)(ii), il-kirja odjerna ghandha tigi dikjarata xjolta jekk l-Awtorita' tad-Djar jew l-esponenti joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata ghall-intimati Grech u jiggarantixxu d-disponibbilta' ta' tali akkomodazzjoni lill-intimati Grech ghall-inqas ghal ghaxar snin, ghal kera li ma teccedix dik li kienet tkun pagabbli mill-intimati li kieku l-intimati komplew il-kera taht l-artikolu 12A.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Grech qeghdin prezentement jokkupaw il-fond fl-indirizz 3, Triq id-Dejqa, Cospicua a tenur tal-artikolu 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta).

II. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Grech skont kif stabbilit fir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi)** mahruga taht l-artikolu 1531F u 1622A tal-**Kodici Civili)** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun

ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn l-1 ta’ Jannar 2018 u l-31 ta’ Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta’ Dicembru 2018.

III. Jiddikjara u jiddeciedi f’kaz li jirrizulta li l-intimati Grech 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 jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond il-ligi jew,

IV. Fin-nuqqas u f’kaz li l-intimati Grech jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit mill-1 ta’ Jannar 2019 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.”

Ra r-risposta ta’ l-Awtorita’ tad-Djar bhala amicus curiae fejn qalet hekk:

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

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita tad-Djar giet notifikata f'dik 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-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera 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.'

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

Ra r-risposta ta' l-intimati Mary Grech (K.I. Nru. 716336M) u Julia Grech (K.I. Nru. 71271M) fejn eceppew hekk:

"1. Illi Julia Grech bint l-imsemmija Mary Grech, ghalkemm sa llum ghadha tirresjiedi fil-fond mertu tar-rikors odjern, ma hix il-leggittima kontradittrici, u dan stante illi hija biss Mary Grech l-idonea inkwilina, ai termini tal-ligi, partikolarment l-artikolu 12 subinciz (2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta, salv kwalunkwe dritt illi jista jkollha 'il quddiem sabiex tkompli fl-imsemmija kirja ai termini tal-ligi, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi konsegwentement kwalunkwe test tal-mezzi illi ghandu jigi applikat ai termini tal-ligi, f'dawn il-proceduri, ghandu jigi biss applikat fil-konfront ta' l-esponenti Mary Grech bhala l-unika idonea inkwilina.

3. Illi konsegwentement ukoll, kwalunkwe decizjoni tal-Bord, ghandha tapplika biss fil-konfront ta' l-esponenti Mary Grech.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ghandu jirrizulta illi l-esponenti Mary Grech tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandhom jigu michuda, it-talbiet bin-numru III u IV.

5. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta illi l-esponenti Mary Grech, tissodisfa it-test tal-mezzi, u li il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza, u dan ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta, u dan wara li dan l-Onorabbli Bord

jiehu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Ligi.

6. Illi, l-Onorabbli Bord, ghandu meta jigi biex jikkalkula kwalunkwe arretrati dovuti, inaqqas minnhom, il-kera kollha illi l-esponenti kienet kostretta illi tiddepozita fir-Registru tal-Qorti permezz ta Cedoli, hekk kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv risposti ulterjuri."

Ra li fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2020 il-Bord ghadda biex jiddiferixxi l-kawza ghall-provi tal-partijiet dwar l-ewwel tlett eccezzjonjiet preliminari ta' l-intimati Mary Grech u Julia Grech.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra x-xhieda u l-atti kollha.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimati Mary Grech u Julia Grech.

Ikkonsidra:

Illi permezz ta' l-ewwel tlett eccezzjonjiet taghhom, l-intimati eccepew hekk:

1. Illi Julia Grech bint l-imsemmija Mary Grech, ghalkemm sa llum ghadha tirresjiedi fil-fond mertu tar-rikors odjern, ma hix il-leggittima kontradittrici, u dan stante illi hija biss Mary Grech l-idonea inkwilina, ai termini tal-ligi, partikolarment l-artikolu 12 subinciz (2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta, salv kwalunkwe dritt illi jista jkollha 'il quddiem sabiex tkompli fl-imsemmija kirja ai termini tal-ligi, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi konsegwentement kwalunkwe test tal-mezzi illi ghandu jigi applikat ai termini tal-ligi, f'dawn il-proceduri, ghandu jigi biss applikat fil-konfront ta' l-esponenti Mary Grech bhala l-unika idonea inkwilina.

3. Illi konsegwentement ukoll, kwalunkwe decizjoni tal-Bord, ghandha tapplika biss fil-konfront ta' l-esponenti Mary Grech.

Illi l-Bord jinnota li dan il-punt diga gie deciz minn dan il-Bord kif presjedut fis-sentenza moghtija minn nhar is-17 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Josephine Degiorgio et vs Maria Theresa Pace et** kif ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fil-5 ta' Novembru 2021 fejn gie ritenut is-segwenti:

Illi fil-kawza deciza mill-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili Imħallef Onor. Grazio Mercieca LL.D. Rikors Nru. 989/2018 Grace Borg vs Edward Basile et, deciza fit-8 t'Ottubru 2019, dik il-Qorti qalet hekk:

"Illi din it-tip ta' eċċezzjoni tista' tinftihem b'modi differenti. Tista' tirreferi għall-kwalita` ġuridika tal-konvenut, fis-sens li dan ikun qiegħed jilqa' għat-talba attriċi billi jsostni li huwa estranju għan-

negozju ġuridiku pretiż li jkun sar mill-attur billi, per eżempju, huwa ma jkunx ikkuntratta f'ismu personali imma f'isem soċjeta` kummerċjali.

F'kawżi kontra l-amministrazzjoni statali, tipikament kap ta' dipartiment li jiġi mħarrek isostni li ma kellux jiġi mħarrek hu imma l-kap ta' xi dipartiment ieħor inkella l-Avukat Generali.

F'dan is-sens l-eċċezzjoni titratta l-kwalita` tas-suġġett ossia tal-parti – ċjoe` tal-konvenut;

Illi mbagħad f'sens ieħor, din l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni tolqot il-pożizzjoni tal-konvenut vis-à-vis l-oġġett tan-negozju sostantiv dedott fil-ġudizzju mill-attur;

Illi l-verifika jekk il-konvenut għandux x'jaqsam man-negozju dedott kontrih fil-ġudizzju mill-attur trid issir biss fl-astratt u b'mod ipotetiku.

Il-Qorti, hija u tiddelibera dwar l-eċċezzjoni, trid isserraħ biss fuq dak li l-attur jallega fid-domanda, u mhux fuq jekk fil-fatt humiex fondati; fi kliem ieħor jekk humiex veri jew le. Dan l-eżami jsir iktar tard.

F'dan l-istadju, id-domanda tal-attur tiġi ammessa fil-konfront tal-konvenut għall-mument biss u proviżorjament - si vera sint exposita. Fi kliem ieħor il-Qorti trid tagħmel din il-mistoqsija: fil-każ li l-premessi tat-talba jew talbiet tal-attur jirriżultaw minnhom, il-konvenut għandu jwieġeb għalihom jew le?;

Dik il-Qorti, mbaghad ghamlet referenza ghas-sentenza mogħtija fil-5 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet Frankie Refalo v Jason Azzopardi ippreseduta mill-Onor. Prim Imħallef Joseph Said Pullicino – sentenza spiss iċċitata fil-ġurisprudenza sussegwenti:

"Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l- azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut flistess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-

konsiderazzjoni ta' l- eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

Konsidrata f'dawn it-termini, is-sentenza preliminari, li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut li hu ma kienx il-leġittimu kontradittur ta' l-attur, tirriżulta waħda ġusta, inkwantu l-fatti kif jirriżultaw fl-eżami limitat li l-ewwel Qorti neċessarjament kellha tagħmel, kienu pjenament jiġġustifikaw l-konkluzjoni li l-konvenut appellant kellu għalxiex jirrispondi għat-talbiet attriċi billi dawn kienu adegwatament jistabilixxu li hu kien intrometta ruħu fin-negozju li minnu oriġinat l-azzjoni. Il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilita` fuq il-konvenut appellant, hu propju l-mertu tal-kawża li għad irid jiġi epurat u deċiż.

F'dan ir-rigward il-jeddijiet ta' kull parti in kawża kienu u għadhom impreġudikati kif għadhom impreġudikati l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha avanzati mill-istess konvenut appellant li dwarhom l-ewwel Qorti għad trid tiddelibera";

Il-Qorti mbaghad ghaddiet biex tohrog l-elementi li ghandhom jirrizultaw sabiex jigi deciz jekk parti in kawza hux legittimu kontradittur jew le u qalet hekk:

"Illi minn din is-sentenza, kif ukoll mill-kunsiderazzjonijiet li għadha kif għamlet din il-Qorti, jistgħu jinstiltu dawn il-linji-gwida dwar kif għandha tiġi ttrattata l-eċċezzjoni li konvenut ma jkunx leġittimu kontradittur:

(1) *l-unika indaġni li trid tagħmel il-Qorti hi jekk, fl-ipotesi li l-premessi tar-rikors ġuramentat tal-attur huma fondati, dawn jistgħux jolqtu lill-konvenut. Hekk per eżempju, azzjoni rivendikatorja istitwita kontra inkwilin ma tista' qatt tirnexxi anke jekk l-attur iġib l-aqwa prova li hu s-sid u għalhekk bla dubbju l-inkwilin imħarrek bħala konvenut ma jista' qatt ikun leġittimu kontradittur.*

(2) *kull ma jrid jiġi stabbilit hu jekk il-konvenut kienx materjalment – u għalhekk mhux legalment ukoll – parti fin-negozju traċċjat fil-premessi.*

(3) *id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għarresponsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.*

(4) *il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilita' fuq il-konvenut appellant, jibqa' impreġudikat, għax jifforma parti mill-mertu tal-kawża.*

(5) *illi jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-konvenut kien ġie sewwa ċċitat ma jfissirx lanqas ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom filfatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża."*

Il-Kaz in Ezami

Illi l-Bord huwa tal-fehma li dawn l-istess principji huma applikabbli ghall-kaz illi ghandu quddiemu. Il-Bord iqis illi ma hemmx dubju li l-intimata Julia Grech qed tokkupa l-fond proprjeta' tas-sid u ghalhekk prima facie intromettiet ruhha fil-kuntratt vigenti bejn is-sid u l-inkwilina.

Illi prima facie tali okkupazzjoni, li qed tigi permessa mill-inkwilin allegatament minghajr il-kunsens tas-sid, hija abbuz mid-drittijiet tal-inkwilin fil-konfront tad-drittijiet proprjetarji tas-sid.

Illi li kieku l-eccezzjonijiet tal-intimati Grech kellhom jintlaqghu minghajr ma' l-Bord jidhol fil-mertu u jezamina wkoll it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Grech, dan jista' jwassal ghal sitwazzjoni anomala fejn filwaqt illi tittiehed decizjoni fil-konfront tal-intimata Mary Grech, ir-rikorrenti wara din il-procedura tibqa' fil-posizzjoni li l-intimati Grech jibqghu jokkupaw il-fond.

Illi, in oltre, il-Bord iqis prima facie, illi li fid-dawl tal-istess eccezzjonijiet u tas-sottomissjonijiet tal-intimati dwar l-istess, ma hemmx dubju li hemm relazzjoni bejn it-talbiet tar-rikorrenti u l-fatt illi l-intimati Grech qed jokkupaw l-imsemmi fond.

Illi l-Bord iqis illi dan il-fatt inkontestat u li, del resto, dwaru qablu z-zewg partijiet, huwa biżżejjed biex jagħmel mill-intimati Grech prima

facie leġittimi kontraditturi. Dan indipendentement minn jekk fil-fatt humiex qed jokkupaw l-imsemmi fond legalment o meno.

Ikkonsidra:

Illi hemm qbil li l-intimata Julia Grech tirrisjedi ma' ommha fil-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi fid-dawl tal-fatt li Julia Grech tirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-kawza flimkien ma' ommha, ma hemmx dubju li hemm relazzjoni bejn it-talbiet rar-rikorrenti u l-fatt li l-intimata Julia Grech qed tokkupa l-imsemmi fond, b'dana li prima facie l-intimata Julia Grech hija legittima kontradittrici.

Decide:

Għal dawn ir-ragunijiet il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-ewwel u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimata Julia Grech.

Spejjeż riżervati għas-sentenza finali.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur