BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 237/2018

Louis Vincenti (KI 0631128M) u Annunziata sive Nancy Vincenti (KI 0237229M)

vs

Maria sive May Herrera (KI 757546M)

Awtorita' tad-Djar u b' digriet tal-Bord tal-5 ta' Gunju 2019 zdiedu l-kliem "bhala amicus curiae"

Illum, 02 t'Ottubru, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia appartament 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta li huma akkwistaw b’kuntratt tal-25 ta’ Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

ii. Illi b’kuntratt tal-istess data ossia tal-25 ta’ Settembru 1974 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok B, ir-rikorrenti kienu ikkoncedew b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal 17-il sena l-fond in kwistjoni ossia 22 gja 12, Flat 18, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta lil Philip Herrera versu c-cens annwu u temporanju ta’ Lm 130 fis-sena u dan mill-1 ta’ Ottubru 1974.

iii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-30 ta’ Settembru 1991.

iv. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta’ Settembru 1991 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) missier il-konvenuta Mary sive May Herrera flimkien mal-mejjet zewgha Philip Herrera kellhom id-dritt jikkonvertu b’titolu ta’ kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b’ kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-atturi li jirraprezenta bi proporzjoni ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga jizdied kull 15 il-sena sussegwenti

sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

v. Illi fil-21 ta' Ottubru 1991 permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-nutar Ddottor Joseph Brincat Dok C hawn anness r-rikorrenti kienu dahlu f' koncessjoni ohra ghal 21 sena mal-istess Herrera b'rata ta' cens doppju ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vi. Illi b'hekk mill-1 ta' Ottubru 1991 l-intimata flimkien ma' zewgha bdew ihallsu cens annwu u temporanju ta' LM 260 ekwivalenti ghal €605.64c fis-sena u dan sat-30 ta' Settembru 2006 pero' baqghu jhallsu din ir-rata ta' cens annwu u temporanju sal-31 ta' Ottubru 2012 ai termini tal-kuntratt surreferit tal-21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.

vii. Illi bi skrittura tal-31 t' Awwissu 2012 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dok D mill-1 ta' Novembru 2012 l-intimata Herrera bdiet thallas il-kera bir-rata ta' €843.51c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioe kull l-1 ta' Jannar, kull 1 ta' April, kull l-1 ta' Lulju u kull l-1 ta' Ottubru.

viii. Illi a tenur tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 kellha terga' tizdied kull tlet snin a tenur tal-ligi.

ix. Illi r-rikorrenti jhossu illi huma qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

x. Illi l-isproporzjoni jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-kocessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

xi. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta minn Dok E hawn anness u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilhom b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

xii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rkorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors numru 8/2017 LSO fl-ismijiet "Louis Vincenti et vs Avukat et" talbu dikjarazzjoni illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimata Herrera d-dritt li tibqa' tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom.

xiii. Illi l-kawza surreferita rikors numru 8/2017 LSO fl-ismijiet premessi hija pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u hija differita ghas-smiegh ghas-seduta tad-29 ta' Jannar 2019 ghall-prezentata tar-rapport tal-perit tekniku ossia l-Perit Arkitett Godwin Abela illi gie mahtur mill-imsemmija Qorti sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-30 ta' Settembru 1991 sal-gurnata ta' llum u sabiex jaghmel stima tal-valur attwali tal-istess proprjeta' fis-suq hieles fl-2018;

xiv. Illi kopja ta' dan ir-rapport ser jigi prezentat wkoll fl-atti ta' dawn il-proceduri quddiem dan l-Onorabbli Bord appena jkun disponibbli ghar-rikorrenti.

xv. Illi nel frattemp, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijet godda fir-rigward tal-kera, b' dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

xvi. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Herrera skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Herrera bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Herrera fil-31 ta' Dicembru 2017.

xvii. Illi jekk l-inkwilina intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta'

hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €843.51 x 2 = €1687.02 fis-sena.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m' ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Maria sive May Herrera li hija l-inkwilina tal-fond ossia appartament 22 gja 12 Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncess ghal perjodu ta' 17- il sena b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat u sussegwentement fil-21 ta' Ottubru 1991 permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat rega gie koncess b'titolu ta' cens annwu u temporanju ghal-21 sena ohra b'rata ta' cens doppju ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

2. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Herrera li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti 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 jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Herera bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Herrera fil-31 ta' Dicembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ossia appartament 22 gja 12 Flat 19 Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m' ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f' kaz illi l-intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

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

"Illi l-attur irid qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata 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 ghandhiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta – 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 tahe 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 tal-intimata fejn qalet hekk:

"1. Illi in linea preliminari l-Awtorita' tad-Djar ma tistax tigi citata bhala intimata fil-proceduri odjerni stante li skond l-ewwel proviso tal-artikolu 12B (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita' ghandha dritt tippartecipa f'tali

proceduri biss bhala amicus curiae u ghalhekk fil-kwalita ta' intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

2. Illi in linea preliminari u procedurali l-azzjoni odjerna hija nulla u rritwali stante li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk qeghdin konsegwentement jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex japplika kontra l-intimata d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-istess Kap 158 meta, kif ammess mill-istess rikorrenti fil-paragrafu XII tar-rikors taghhom, huma ghandhom pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors fl-ismijiet "Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti vs Maria sive May armla minn Philip Herrera u l-Avukat Generali" (Rikors Nru 8/2017 LSO) fejn qed jitolbu sabiex jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-istess Artikolu 12 tal-Kap 158 qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali dwar it-tgawdija tal-proprjeta taghhom senjatament l-istess fond meritu tal-kawza odjerna (22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta) li skond ir-rikorrenti jinsab mikri lill-esponenti propju bis-sahha tal-imsemmi Artikolu 12 u konsegwentement qeghdin jitolbu li jinghataw rimedju xieraq fosthom anke l-izgumbrament mill-fond tal-istess intimata. Illi ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju li electa una via non datum recursus ad alteram iz-zewg azzjonijiet midija mir-rikorrenti huma kontradittorji u konflinggenti u dan igib in-nullita u rritwalita tal-kawza odjerna. Huwa inammissibbli, bla sens logiku u inutili li fil-paragrafu xv tar-rikors taghhom ir-rikorrenti jasserixxu li qeghdin jaghmlu l-kawza odjerna "bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu

dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett" meta l-istess waqt l-Artikolu 12B tal-Kap 158 li r-rikorrenti qeghdin jitolbu li jigi applikat fil-kawza odjerna gie propju introdott fil-Kap 158 bis-sahha tal-istess Att XXVII tal-2018! Kif jistghu r-rikorrenti jargumentaw u jitolbu li l-Bord japplika disposizzjonijiet ta' ligi, cioe l-Artikoli 12 u 12B tal-Kap 158 meta fl-istess waqt qeghdin jitolbu quddiem Qorti ohra dikjarazzjoni li l-imsemmija artikoli qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom. Kif jistghu r-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jittratta u jiddeciedi dwar lokazzjoni valida u veljanti (ghaliex altrimenti mhumiex applikabbli l-artikoli 12 u 12B tal-Kap 158) meta quddiem Qorti ohra qeghdin jitolbu r-rimedju li dik l-istess lokazzjoni titqies li hija bla effett u konsegwentement jitlob l-izgumbrament tal-intimata. Kif jista' dan il-Bord jadopera l-proceduri mitluba mir-rikorrenti, cioe dawk tal-Means Test sabiex jaggusta l-kera jew altrimenti jordna l-izumbrament tal-intimata fi zmien hames (5) snin meta quddiem Qorti ohra l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu r-rimedju, fost ohrajn, tal-izgumbrament **immedjat** tal-intimata.

3. Illi bla pegudizzju ghas-suespost u fil-meritu l-esponenti teccepixxi s-segwenti.

4. Illi r-rikorrenti huma zbaljati li jirreferu ghal-kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 bhala koncessjoni enfitewtika meta, ghal korrettezza fil-fatt kienet koncessjoni <u>subenfitewtika</u>.

5. Illi ghal korrettezza ukoll l-esponenti ma tistax tifhem kif missierha kellu b'xi mod x'jaqsam kif allegat fil-paragrafu IV fir-rikors.

6. Illi gjaladarba fis-sena 1991, wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika maghmula fis-sena 1974, il-partijiet kkontrattaw koncessjoni subenfitewtika ohra (din id-darba ghal 21 sena minnflok 17 il-sena bhal ma kienet dik ta' qabel) mhuwiex minnu li gie applikat il-Kap 158 kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 ghaliex dik il-ligi kienet tikkontempla t-tkomplija tal-okkupazzjoni taht it-titolu ta' kera u mhux taht it-titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi.

7. Illi fil-31 t' Awwissu 2012, cioe qabel ma skadiet it-tieni sunkoncessjoni enfitewtika (li kellha tiskadi fl-24 ta' Settembru 2012) ir-rikorrenti u l-esponenti ghamlu ftehim gdid ta' kera ghal hmistax (15) il-sena jiskadi fit-30 ta' Settembru 2027 u ghalhekk l-imsemmi ftehim ta' kera ghadu ghaddej u kwindi abbazi tal-principju ta' pacta sunt servanda il-kera pagabbli huwa dak miftiehem fl-imsemmi ftehim (Dok D). Il-Bord ma jistax ghalhekk japplika d-disposizzjonijiet tal-Artikol 12B tal-Kap 158 kif qeghdin jitolbu r-rikorrenti. F'tali kuntest l-esponenti taghmel riferenza specifika ghal Artikolu 1531A (3) tal-Kodici Civili.

8. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, l-Att X tas-sena 2009 imsemmi fil-paragrafu vii tar-rikors u fit-tielet talba tar-rikorrenti mhuwiex applikabbli sija ghaliex il-kera pagabbli huwa dak miftiehem fil-ftehim li gie ffirmat fis-sena 2012 (Dok D) u sija ghaliex l-awmenti ta' kull tlett snin introdotti bl-imsemmi Att biz-zieda tal-Artikolu 1531C (2) fil-Kodici

Civili huwa, skond l-Artikolu 1531B, applikabbli biss ghal kirjiet kontratti qabel l-1 ta' Gunju 1995. Kif jidher mill-istess dokumenti pprezentati mir-rikorrenti, l-fond in kwistjoni, qabel l-imsemmija data, kien posseduta mir-rikorrenti u zewgha b'titolu ta' subenfitewsi u mhux b'titolu ta' kera.

9. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz u b'riferenza ghat-talba tar-rikorrenti fil-paragrafu xvi tar-rikors sabiex il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata abbazi tal-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili, l-imsemmija artikoli mhumiex applikabbli ghal lokazzjoni odjerna sija minhabba l-ftehim ta' kirja Dok D u sija ghaliex l-artikolu 1531F japplika ghal kirjiet li jkunu saru qabel l-1 ta' Gunju 1995, meta kif gja rilevat, il-fond in kwistjoni kien regolat b'koncessjoni subenfitewtika u mhux b' kirja.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta' Mejju, 2019.

Ra illi l-intimata ma prezentat l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar it-tieni eccezzjoni preliminari.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Kunsiderazzjonijiet

Illi fit-28 ta' Frar, 2019, il-Bord ordna illi tigi trattata t-tieni eccezzjoni ta'l-intimati sabiex tinghata decizjoni dwarha.

Il-Bord jinnota illi l-intimata ma pprezentat l-ebda nota ta' sottomissjonijiet biex issostni t-tieni eccezzjoni taghha filwaqt li r-rikorrenti intavolaw nota ta' sottomissjonijiet[1] fir-rigward tal-istess, wara liema l-kawza giet differita ghal-25 ta' Settembru, 2019 ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni.

L-Ewwel Eccezzjoni

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimata taqra hekk:

> *"Illi in linea preliminati l-Awtorita' tad-Djar ma tistax tigi citata bhala intimata fil-proceduri odjerni stante li skond l-ewwel proviso tal-artikolu 12B (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita' ghandha dritt tippartecipa f' tali proceduri biss bhala amicus curiae u ghalhekk fil-kwalita ta' intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra r-rikorrenti."*

Illi permezz ta' rikors tal-1 ta' Marzu 2019, ir-rikorrenti talbu korrezzjoni fl-okkju ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu X11 tal-

[1] Intavolata fil-15 ta' Mejju, 2019 – A fol. 45 sa 49 tal-process

Ligijiet ta' Malta. Illi permezz ta' nota tal-intimati tal-15 ta' Marzu 2019, l-intimat rrimetta ruhu ghad-decizjoni tal-Bord.

Permezz tad-digriet tieghu tal-05 ta' Gunju 2019, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti ghal tali korrezzjoni u ordna li tali korrezzjoni ssir kull fejn hemm bzonn fl-atti kollha tal-kawza.

Illi, ghalhekk din l-eccezzjoni gia giet deciza minn dan il-Bord u l-Bord ma ghandu xejn x'izid ma' tali digriet.

Il-Bord, ghalhekk se jghaddi sabiex jezamina t-tieni eccezzjoni.

It-Tieni Eccezzjoni

Illi it-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimata taqra hekk:

> *"Illi in linea preliminari u procedurali l-azzjoni odjerna hija nulla u rritwali stante li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom fuq <u>l-artikolu 12 tal-Kap 158</u> tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk qeghdin konsegwentement jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex japplika kontra l-intimata d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-istess Kap 158 meta, kif ammess mill-istess rikorrenti fil-paragrafu XII tar-rikors taghhom, huma ghandhom pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors fl-ismijiet "Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti vs Maria sive May armla minn Philip Herrera u l-Avukat Generali" (Rikors Nru 8/2017 LSO) fejn qed jitolbu sabiex jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-istess <u>Artikolu 12 tal-Kap 158</u> qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali dwar it-tgawdija tal-proprjeta taghhom senjatament l-istess fond meritu tal-kawza odjerna (22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait*

Street, Valletta) li skond ir-rikorrenti jinsab mikri lill-esponenti propju bis-sahha tal-imsemmi Artikolu 12 u konsegwentement qeghdin jitolbu li jinghataw rimedju xieraq fosthom anke l-izgumbrament mill-fond tal-istess intimata. Illi ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju li electa una via non datum recursus ad alteram iz-zewg azzjonijiet midija mir-rikorrenti huma kontradittorji u konflinggenti u dan igib in-nullita u rritwalita tal-kawza odjerna. Huwa inammissibbli, bla sens logiku u inutili li fil-paragrafu XV tar-rikors taghhom ir-rikorrenti jasserixxu li qeghdin jaghmlu l-kawza odjerna "bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett" meta l-istess waqt l-Artikolu 12B tal-Kap 158 li r-rikorrenti qeghdin jitolbu li jigi applikat fil-kawza odjerna gie propju introdott fil-Kap 158 bis-sahha tal-istess Att XXVII tal-2018! Kif jistghu r-rikorrenti jargumentaw u jitolbu li l-Bord japplika disposizzjonijiet ta' ligi, cioe l-Artikoli 12 u 12B tal-Kap 158 meta fl-istess waqt qeghdin jitolbu quddiem Qorti ohra dikjarazzjoni li l-imsemmija artikoli qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom. Kif jistghu r-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jittratta u jiddeciedi dwar lokazzjoni valida u veljanti (ghaliex altrimenti mhumiex applikabbli l-artikoli 12 u 12B tal-Kap 158) meta quddiem Qorti ohra qeghdin jitolbu r-rimedju li dik l-istess lokazzjoni titqies li hija bla effett u konsegwentement jitlob l-izgumbrament tal-intimata. Kif jista dan il-Bord jadopera l-proceduri mitluba mir-rikorrenti, cioe dawk tal-Means Test sabiex jaggusta l-kera jew altrimenti jordna l-izumbrament tal-intimata fi zmien hames (5) snin meta quddiem Qorti ohra l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu r-rimedju, fost ohrajn, tal-izgumbrament ***immedjat*** *tal-intimata."*

Illi l-intimata ghalhekk qieghda isostni illi *"l-azzjoni odjerna hija nulla u rritwali stante li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk konsegwentement jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex japplika kontra l-intimata d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-istess Kap 158 meta, kif ammess mill-istess rikorrenti fil-paragrafu xii tar-rikors taghhom, huma ghandhom pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors fl-ismijiet "Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti vs Maria sive May armla minn Philip Herrera u l-Avukat Generali" (Rikors Nru 8/2017 LSO) fejn qed jitolbu sabiex jigi dikajrat li bl-applikazzjoni tal-istess artikolu 12 tal-Kap. 158 qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali dwar it-tgawdija tal-proprjeta` taghhom senjatament l-istess fond mertu tal-kawza odjerna (22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta) li skond ir-rikorrenti jinsab mikri lill-esponenti proprju bis-sahha tal-imsemmi artikolu 12 u konsegwentement qeghdin jitolbu li jinghataw rimedju xieraq fosthom anke l-izgumbrament mill-fond tal-istess intimata. Illi ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju li electa una via non datum recursus ad alteram iz-zewg azzjonijiet midja mir-rikorrenti huma kontradittorji u konfliggenti u dan igib in-nullita u rritwalita tal-kawza odjerna."*

Illi minn naha l-ohra r-rikorrenti sahhqu illi, "*wiehed ma jistax jghid illi z-zewg kawzi ossia dik kostituzzjonali u dik odjerna quddiem dan l-Onorabbli Bord huma b'xi mod inkonsistenti ma xulxin stante illi dik kostituzzjonali hija dejjem diretta kontra l-Avukat Generali u l-presenza tal-inkwilin fil-kawza hija ghall-konsistenza u ghall-interess guridiku li tali inkwilin ghandu fl-inkwilinat tieghu, waqt li l-kawza odjerna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hija rigwardanti l-awment fil-kera dovut lis-sid ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'*

Malta biex huwa jkun jista' jibqa' fl-inkwilinat tieghu u ma jibqax ikun hemm l-isproporzjon bejn id-dirttijiet tas-sid u tal-inkwilin."

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni ta' nullita` l-emendi li saru fil-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili bl-Att XXIV tas-sena 1995 gew introdotti sabiex jirregolaw dawn it-tip ta' eccezzjonijiet.

L-artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 jelenka ic-cirskotanzi meta att gudizzjarju jista' jigi dikjarat null:

> *"(1) L-eccezzjoni ta' nullita` ta' l-atti gudizzjarjiu tista' tinghata:*
>
> *(a) jekk in-nullita hija dikjarata mil-ligi espressament;*
>
> *(b) jekk l-att jinhareg minn Qorti mhux kompetenti;*
>
> *(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk taht piena ta' nullita`, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita` pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jig annullat;*
>
> *(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mill-ligi."*
> *"Izda dik l-eccezzjoni ta' nullita` kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c) u (d) ta' dan is-subartikolu ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjomi ohra tal-ligi."*

Illi kif gie stabbilit fis-sentenza **Bernardette Gatt et vs Alessandro sive Sandro Cassano** ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2015**:**

"Il-principji li jirregola l-applikazzjoni ta' dan il-provvedimenti gew konsistentement applikati minn dawn il-Qrati u essenzjalment jinkludu s-segwenti:

- *Il-kazijiet fejn tista' tirnexxi l-eccezzjoni huma tassattivament dawk elenkati fil-fuq citat artikolu tal-Kap. 12.*

- *Citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba.*

- *Citazzjoni ma hemmx kontradizzjoni ghall-ahhar bejn premessi u talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti trid tqis b'cirkospezzjoni l-eccezzjoni, il-kwalifika fil-kuntest ghandha tkun il-kjarezza tal-intenzjoni.*

- *L-oggett tal-kawza u r-raguni jridu jkunu mfissra cara.*

- *Premessi guridikament distinti u talbiet kontradittorji jwasslu ghan-nullita` tac-citazzjoni."*

Illi l-intimata ma spjegatx ghal liema subinciz qed taghmel referenza, izda tillimita ruhha ghal fatt li l-azzjoni hija nulla, irritwali u kontradittorja.

Dwar l-ezistenza ta' kontradizzjoni bejn iz-zewg azzjonijiet msejsa da parti tar-rikorrenti, il-Bord huwa tal-fehma li ma hemmx "*inkonsistenza bejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali u l-procedura quddiem il-Bord, ghax l-istess Artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi "d-*

dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba decizjoni all-out msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-valur tal-proprjeta` u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinajra taghha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Illi tenut kont tal-eccezzjoni preliminari kif espressa da parti tal-istess intimata kif ukoll li tali eccezzjoni ma tinkwadrax taht l-parametri tal-artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, din ghandha tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad din it-tieni eccezzjoni tal-intimata. Spejjez riservati ghas-sentenza finali.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur