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.\u200b*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 t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

*2.1 Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, l-esponenti jeċċepixxu n-nullita' tal-proċeduri odjerni u dan in kwantu r-rikorrenti Simone Pisani (ID 296671M), Paula Pace (ID 222173M), Carmelina Schembri (ID 328077M) u Mary Grace Buhagiar (ID 144775M) ma għandomx titolu validu għal-fond in diżamina u ċioe dak ta' 116, 'Judy' Triq il-Franġiskani, Imsida ('**il-Fond**')*

*2.2 Illi l-att ta' donazzjoni tas-27 ta' Settembru 2018 (anness bħala **Dok. H** mar-rikors) permezz ta' liema Paul Buhaġiar f'ismu propju u flimkien ma' martu kkonċeda lill-uliedu rikorrenti Simone Pisani (ID 296671M), Paula Pace (ID 222173M), Carmelina Schembri (ID 328077M) u Mary Grace Buhagiar (ID 144775M), inter alia l-fond 116, 'Judy' Triq il-Franġiskani, Imsida ('**il-Fond**') hu invalidu u null u dan peress illi l-propjetarju tal-fond hi d-ditta Paul and Rocco Service Station u mhux Paul Buhagiar f'ismu propju;*

*2.3 Illi qabel xejn jiġi rilevat illi l-ewwel premessa tar-Rikors fejn ġie premess illi "Paul Buhagiar u Rocco Buhagiar f'isimhom proprio u għan-nom u in rappreżentanza tad-ditta 'Paul and Rocco Service Station', xtraw u akkwistaw, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa..." hi parzjalment skorretta u dan peress illi l-akkwist sar **biss** minn Paul Buhagiar għan-nom tad-ditta Paul and Rocco Service Station;*

2.4 Illi inoltre kif qieset il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili permezz tas-sentenza tal-15 ta' Settembru 2014 fl-ismijiet 'Paul Buhagiar u George Buhagiar f'isimhom proprio u għan-nom u in rappreżentanza tad-ditta 'Paul and Rocco Service Station' et. vs. Joseph Cassar et' (annessa mar-Rikors bħala Dok. F), is-subkonċedent tal-Fond skond il-kuntratt tal-14 ta' Awwissu 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (anness mar-Rikors bħala Dok. B) hu "Paul Buhagiar, Company Director, bin Carmelo u Grazia nee'

Apap, imwieled u joqgħod Ħal Qormi <u>*li qiegħed jidher fuq dana l-att fil-kwalita' tiegħu ta' Direttur u għan-nom tad-ditta 'Paul and Rocco Service Station'"*</u> *u li għalhekk Paul Buhaġiar f'ismu propju ma huwiex is-subkonċedent tal-istess Fond;*

2.5 Illi fis-sentenza msemmija, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti illi inter alia, Paul Buhaġiar ma kienx il-leġittimu kuntradittur u dan in kwantu "...ma tirriżultax prova li Paul Buhaġiar de proprio, George Buhaġiar de proprio u Paul & Rocco (Marsa) Limited kienu s-subkonċedenti....";

2.6 Illi għalhekk Paul Buhagiar f'ismu propju, f'nuqqas ta' titolu validu, ma kellux id-dritt illi jikkonċedi l-Fond in kwistjoni b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli lill-uliedu. Minn dan isegwi illi r-rikorrenti Simone Pisani (ID 296671M), Paula Pace (ID 222173M), Carmelina Schembri (ID 328077M) u Mary Grace Buhagiar (ID 144775M) ma humiex il-leġittimi kontraditturi u ma għandhom ebda dritt illi jintavolaw il-kawża odjerna u dan in kwantu l-att ta' donazzjoni fejn għandu x'jaqsam il-Fond in diżamina hu null;

2.7 Illi b'żieda u wkoll marbuta mal-eċċezzjoni tal-nullita' tal-proċeduri odjerni, lanqas ir-rikorrent George Buhagiar, iben Rocco Buhagiar, ma għandu titolu validu fuq il-Fond u dan in kwantu l-akkwist sar minn 'Paul Buhaġiar għan-nom tad-ditta Paul and Rocco Service Station' hekk kif dettaljat fil-premessi 2.3, 2.4 u 2.5;

3.1 Illi <u>*fit-tieni lok*</u>*, l-esponenti Mark Cassar ma huwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3.2 Illi l-esponenti Mark Cassar ma jikkwalifikax bħala 'kerrej' tal-Fond skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 518 u ai fini tal-Artikolu 12B tal-istess Kap., u għalhekk it-Test tal-Mezzi ma jistax jiġi ordnat fil-konfront tiegħu;

4. *Illi* <u>*fit-tielet lok*</u> *u fil-mertu iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, jeħtieġ illi r-rikorrenti jippruvaw illi l-esponenti Virgina sive Gina Cassar tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbiliti stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)."*

Ra ir-risposta tal-Awtorita` tad-Djar ipprezentata fl-4 ta' Gunju 2020 li permezz taghha esponiet is-segwenti:

"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' din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-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."

Ra illi permezz ta' Nota ta' Cessjoni ipprezentata 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:

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

· 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".
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.

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

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 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