BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rik. Nru 98/2020 SG

Gaetano Attard

vs

Joe Micallef

Awtorità tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Illum, 25 ta' Frar, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti Gaetano Attard tal-25 ta' Gunju 2020, fejn talab li dan il-Bord:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi Joe Micallef huwa l-inkwilin tal-fond 56, Triq San Frangisk, Hamrun, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li kien originarjament koncess b' titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perijodu ta' 17-il sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm 40, skond koncessjoni enfitewtika temporanja tas-6 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello.
ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Joe Micallef li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Krija (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-inkwilin intimat Micallef bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess Micallef fil-31 ta' Dicembru 2019;
iii. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 56, Triq San Frangisk, Hamrun u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigi ordnat ihallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li

jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m' ghandiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimat Joe Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat Joe Micallef mill-fond 56, Triq San Frangisk, Hamrun, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni, u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar bhala amicus curiae pprezentata fid-9 ta' Lulju 2020, li permezz taghha, esponiet bir-rispett:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-atur irid ukol jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Antonia Attard.

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 notifikat 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-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura ilkera 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 r-risposta tal-intimat Joe Micallef tat-2 ta' Novembru 2020, fejn gie eccepiet:

1. Illi in linea preliminari l-esponenti jissottomettu li essendo il-kawza fl-ismijeit Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et Rikors NNru. 109/2020 AF, dan il-Bord ghandu jissuprassjedi a fin che ma jkunx hemm esitu definit f' din il-kawza stante li z-zewg istanzi jincidu fuq l-istess mertu.
2. Illi minghajr pregudizzju u in substantia, jinghad li fit-termini ta' l-artikolu ta' l-att XXVII tal-2018, huwa diskrezzjonali ghal dan il-Bord jordnax revizjoni tal-kera sal-massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank fuq is-suq miftuh tal-fond in dizamina.
3. Illi, l-esponenti ser iressqu provi biex juru lil dan il-Bord li l-introjtu kollettiv taghhom huwa mizeru u jincidi fuq il-minimu, u per konsegwenza, jistiednu lil dan il-Bord timminizza kwalsijasi awment, se mai jidhrilha opportun, fic-cirkostanzi tal-kaz.
4. Illi oltre, che li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk konsegwentement l-ahhar talba zgur li ghandha tigi rreggettat u f' dana r-rigward jirrikapitulaw dak li ntqal precedentement u kull kumment iehor jkun superflu.

   Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Ra li din il-kawza giet differita ghall-provi u sottomissjonijiet dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimat Micallef;

Ra n-nota ezebita mill-intimat Micallef fit-2 ta' Frar 2021;

Semghet trattazzjoni dwar din l-ewwel eccezzjoni;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar tali eccezzjoni;

Ikkunsidra;

Illi dwar is-soprassessjoni, l-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet biex jippronunzjaw ruhhom dwar talba simili, u huma konkordi li s-soprasessjoni huwa rimedju eccezzjonali, peress li tiffrena l-kawza, u zzommha milli tinqata' bi speditezza fi zmien ragonevoli. (Ara Dott. Alfred Mifsud vs Onor. Prim Ministru, QK - deciza fl-20 ta' Lulju 1994).

Hekk gie espress fil-kaz, Lawrence Cuschieri vs Onorevoli Prim Ministru nomine et -QK – 12 ta' Awwissu 1994, fejn il-Qorti ssenjalat li s-soprasessjoni tista' tipparalizza totalment il-funzjonijiet tal-Qrati u l-amministrazzjoni tal-gustizzja. Difatti, gie deciz diversi drabi fil-gurisprudenza nostrana, li t-talba ghas-soprasessjoni, ghandha tintlaqa' meta jkun spedjenti li taghmel hekk, (Kollez. Vol. XXXIX.I.467; u Appell Civili – Cassar vs Xuereb – 12 ta' Marzu 1973); spedjenti fis-sens fejn il-kwistjoni nvoluta fil-kawza pendenti quddiem qorti ohra, tkun tali li d-decizjoni tista' tinfluwixxi l-mertu tal-azzjoni prezenti (Ara Galea vs Galea - Appell Inferjuri – 23 ta' April 1955).

It-twaqqif ta' smigh ta' kawza biex tistenna l-ezitu ta' kawza ohra huwa rakkomandat, meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi l-kawza li sejra titwaqqaf; hekk kif inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Frar, 2003, fil-kawza Mary Pace v. C. Fino & Sons Ltd:

"Minn naha l-ohra huwa veru wkoll li kif osservat fid-decizjoni a Vol XXXII pI p536, il-fatt li l-Bord jista' jiddeciedi kwestjonijiet ta' dritt ma jfisserx illi l-Bord, meta jidhirlu li hu fl-interess tal-kontendenti li l-kwestjoni tkun ventilata quddiem it-tribunali ordinarji biex tkun tista' aktar ewzrjentement tigi trattata ma jistax jissopprasjedi fuq dik il-kwestjoni sakemm tigi deciza mit-tribunali ordinarji. Ara decizjoni fl-ismijiet "Francesco Spiteri –vs- Giuseppe Sghendo et", Appell, 9 ta' Mejju 1955."

Inghad ukoll li:

"is-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita` ta' din id-dipendenza" – Ara f'din is-sentenza, fl-ismijiet Joseph Degaetano noe v. Avukat Louis Galea et noe, Appell Civili, deciza 5 ta' Ottubru 1981.

Illi s-soprasessjoni huwa mholli ghal kollox fid-diskrezzjoni tal-Qorti (Kollez. Vol. XXXII.II.197). L-ezercizzju ta' diskrezzjoni mill-gudikant tiddependi mic-cirkostanzi partikolari u specjali ta' kull kaz. (Ara - Appell Civili – Grech noe vs Buttigieg et noe – 26 ta' Marzu 1984).

Illi l-ezercizzju tad-diskrezzjoni mitluba mill-gudikant, tiddependi mic-cirkostanzi partikolari u specjali ta` kull kaz (ara – Appell Civili – Grech noe vs Buttigieg et noe – 26 ta` Marzu 1984) u gie ritenut ukoll li qorti m`ghandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun sejra tbaghti pregudizzju. (Amber Properties Limited (C28781) v Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited (C-43884) et – PA 25 ta` Marzu 2013).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, dak li jitqies indispensabbli huwa jekk il-proceduri quddiem il-Prim'Awla, jolqtux il-prosegwiment tal-kawza odjerna. Il-Bord irid ikun *prima facie* sodisfatt li dik it-talba ta' soprasessjoni, tqajjmet ghal raguni legalment utli, u mhux sempliciment bl-iskop li tittawwal il-kawza.

Fl-isfond ta' dan kollu, il-Bord iqies li fil-kawza kostituzzjonali bin-numru, 109/2020 AF, fl-ismijiet, Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et, qed jintalab li l-Qorti :

i. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligjiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joe Micallef, u jirrenduha mpossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pusess effettiv tal-fond 56, Triq San Frangisk, Hamrun, proprjetà tal-istess rikorrenti.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 56, Triq San Frangisk, Hamrun, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjonijiet ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligjiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa reponsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, b'konsegweneza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979, li ma kkrejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi.

iv.tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

v.tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-ligi bl-imghax legali sad-data ta' l-effettiv pagament.

Din il-kawza odjerna tirrigwarda talba sabiex l-intimat jigi ddikjarat li huwa inkwilin tal-fond in kwistjoni, sabiex isir it-test tal-mezzi, u sabiex jekk l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tigi riveduta l-kera u l-kundizzjonijiet tal-kera, jew f'kaz li l-intimat ma jissodisfax dawn il-kriterji, tigi ordnata l-izgumbrament mil-fond fi zmien qasir u perentorju stabbilit wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Mehud dawn in kunsiderazzjoni u l-mertu taz-zewg proceduri li huma pendenti bejn l-istess partijiet, il-Bord iqis li ghandu jichad it-talba tal-intimat Micallef. Kif dan il-Bord jaraha, tiddeciedi x'tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, mhux se taffettwa l-mertu tad-decizjoni tal-Bord odjern, fis-sens li ebda punt quddiem dan il-Bord ma jiddependi mill-ezitu tal-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Huwa minnu li l-ezitu taz-zewg proceduri se jaffettwaw il-partijiet, izda hemm differenza bejn l-effett li kawza jista' jkollha fuq il-partijiet, ghal effett li kawza jista' jkollha fuq id-determinazzjoni ta' xi punt fil-mertu. Dan qed jinghad ghaliex f'kaz li punt f'kawza jista' jkollu effett fuq id-determinazzjoni ta' punt f'kawza ohra, jkun ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja li jkun hemm soprasessjoni, u dan biex jigi evitat ukoll possibilità ta' decizjonijiet kunfliggenti fost ohrajn. Il-Bord izda, mhux qed jara li l-kaz odjern jaqa' f'tali sfera. In oltre, dan il-Bord ser izomm quddiem ghajnejh il-fatt li s-soprasessjoni huwa rimedju straordinarju, u li m'ghandux jigi adottat b'mod legger.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni, ossija t-talba tal-intimat Micallef ghas-soprasessjoni. Jordna ghalhekk il-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez ta' din is-sentenza parzjali relatata ma' din l-ewwel eccezzjoni, ghandhom jigu sopportati mill-intimat Micallef.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur