BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 243/2018

Avukat Dottor Edward Debono (KI 592758M) bhala mandatarju tal-assenti Joseph (KI 157031M) u Antonia Vassallo (Passaport Malti numru 1090230)

vs

Dominic (KI 0114482M) u Rose Marie (KI 0092377M) konjugi Ellul Phillips

Awtorita' tad-Djar

Illum, 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia mezzanin bla numru bl-isem ‘London House’ fi Triq Gdida bla isem li tizbokka ghal fuq St. Margaret Street, Siggiewi illum Triq Pietru Mallia li huma akkwistaw b’kuntratt tat-28 ta’ Marzu 1971 fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Raymond Grech.

ii. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika temporanja tas-6 t’April 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ‘Dokument A’ l-esponenti Vassallo nomine kienu kkoncedew b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta’ 17 il-sena u cioe mill-1 ta’ Mejju 1974 lil Anthony Cachia il-fond ossia mezzanin bla numru bl-isem ‘London House’ fi Triq Gdida bla isem li tizbokka ghal fuq St’ Margaret Street, Siggiewi illum Triq P.P. Mallia, Siggiewi versu c-cens annwu u temporanju ta’ Lm90 fis-sena pagabbli mill-1 ta’ Mejju 1974.

iii. Illi din il-koncessjoni kellha tiskadi fit-30 ta’ April 1991.

iv. Illi b’kuntratt tat-28 ta’ Settembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ‘Dokument B’, il-konjugi Vassallo minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhom jirrikonoxxu lill-istess Anthony Cachia fil-pussess tal-proprjeta’ taghhom b’kera doppja stante li huwa kien cittadin Malti u kien jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu u ghalhekk dahlu f’koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 21 sena dekorribbli mill-1 ta’ Mejju 1991 b’cens annwu u temporanju ta’ LM180 fis-sena.

v. Illi b'kuntratt tat-28 ta' April 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Said li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument C' il-konjugi Anthony u Josephine Cachia issubkoncedew iz-zmien li kien ghad fadal minn din il-koncessjoni tal-1 ta' Mejju 1991 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 lill-intimata Rose Marie Curmi Cassar illum Ellul Phillips.

vi. Illi din il-koncessjoni ta' 21 sena skadiet fit-30 ta' April 2012.

vii. Illi minkejja li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' April 2012 u qabilha fit-30 ta' April 1991, ir-rikorrenti konjugi Vassallo nomine kellhom jirrikonoxxu f'titolu ta' kera lil Anthony Cachia u sussegwentement lill-intimati konjugi Ellul Phillips u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979 biex b'hekk il-kera tal-fond mill-1 ta' Mejju 2012 saret Lm311.46 ekwivalenti ghal €725.50c fis-sena u li tibqa' tizdied kull tlett snin ai termini tal-Att X tat-2009 skond ir-rata tal-inflazzjoni biex mill-1 ta' Mejju 2013 saret €735.51c fis-sena u dan sat-30 ta' April 2016 biex mill-1 ta' Mejju 2016 oghliet ghal €750.69c biz-zieda li jmiss tkun fl-1 ta' Mejju 2019.

viii. Illi ghalhekk l-intimati konjugi Ellul Phillips bdew jgawdu minn kirja sfurzata fuq is-sidien rikorrenti nomine u dan minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

ix. Illi kif jirrizulta mid-'Dokument D' hawn anness, il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.

x. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-'fair rent' u ghalhekk il-konsulent legali tar-rikorrenti kien tahom parir biex jaghtu b'koncessjoni emfitewtika temproanju l-fond imsemmi lill-antekawza tal-intimati ossia Anthony Cachia, ghax b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw.

xi. Illi kieku r-rikorrenti nomine krew il-fond lil Anthony Cachia, kien japplika l-'fair rent' li ma kien fair rent xejn stante li l-ammont li huma setghu jircievu bhala kera kien biss dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

xii. Illi r-rikorrenti nomine riedu jipprotegu l-proprjeta' taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerrghu jiehdu lura jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni u jsalvawha mir-rekwizizzjoni u mill-fatt illi l-konjugi Cachia jgibulhom l-Bord li Jirregola l-Kera biex inaqqsu l-kumpens li huma jkunu ftehemu fuqu.

xiii. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati kienu cittadini Maltin u li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika

awment permessibbli fil-kera jkun skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata.

xiv. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti nomine gew spossessatati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interess ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja Dokument A.

xv. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti nomine mill-proprjeta' taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

xvi. Illi r-rikorrenti nomine gew imcahhda milli jiehdu pussess vakanti ta' l-istess fond wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet taghlaq fit-30 ta' April 1991 u gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt taccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' Lm 180 fis-sena li jithallsu mill-

intimati Ellul Phillips liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 tizdied kull tlett (3) snin skond ir-rata ta' inflazzjoni.

xvii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors pprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors numru 18/2018 JRM fl-ismijiet 'Avukat Dottor Edward Debono nomine vs Avukat Generali et' talbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati konjugi Ellul Phillips d-dritt li jibqghu jghixu 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.

xviii. Illi l-kawza surreferita rikors numru 18/2018 JRM fl-ismijiet premessi hija pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u hija differita ghall-kontinwazzjoni ghas-seduta tal-10 ta' Jannar 2019.

xix. Illi fl-istadju opportun r-rikorrenti nomine ser jitolbu l-hatra ta' perit tekniku fl-atti tal-kawza fuq referita sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond de quo mit-30 ta' April 1991 sa llum u l-valur tal-fond fuq is-suq hieles fil-gurnata ta' llum, biex b'hekk jigi stabbilit l-isproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju koncess lir-rikorrenti nomine mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

xx. Illi kopja ta' dan ir-rapport gialadarba jkun disponibbli ser jigi prezentat wkoll fl-atti ta' dawn il-proceduri quddiem dan l-

Onorabbli Bord biex jservi bhala prova tal-valur tal-fond de quo.

xxi. Illi nel frattemp u strettament minghajr pregudizzju ghall-proceduri fuq referiti pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ai termini tal-Att XXVII tal-2018, senjament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti 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 kundizzjonijiet 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.

xxii. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Ellul Phillips skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplijja tal-Kirja (Kriterji 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-inkwilini Ellul Phillips bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Ellul Phillips fil-31 ta' Dicembru 2017.

xxiii. Illi jekk l-inkwilini intimati Ellul Phillips ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini Ellul

Phillips 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-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €750.69 x 2 = €1,501.38 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:-

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Ellul Phillips huma l-inkwilini tal-fond ossia mezzanin bla numru bl-isem ta' 'London House' fi Triq Gdida bla isem li tizbokka ghal fuq St. Margaret Street, Siggiewi illum Triq Pietru Mallia, li r-rikorrenti nomine kienu kkoncedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 17 il-sena u cioe mill-1 ta' Mejju 1974 lil Anthony Cachia permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tas-6 t'April 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech, 'Dokument A', u sussegwentement b'kuntratt tat-28 ta' Settembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani, 'Dokument B', r-rikorrenti nomine minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhom jirrikonoxxu lill-istess Anthony Cachia fil-pussess tal-proprjeta' taghhom b'kera doppja stante li huwa kien cittadin Malti u kien jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu u ghalhekk dahlu 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1991 b'cens annwu u temporanju ta' Lm180 fis-sena u sussegwentement b'kuntratt tat-28 ta' April 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said, 'Dokument C', il-konjugi Anthony u Josephine Cachia issubkoncedew iz-zmien li kien ghad fadal

minn din il-koncessjoni tal-1 ta' Mejju 1991 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 lill-intimata Rose Marie Curmi Cassar illum Ellul Phillips.

ii. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Ellul Phillips li ghandu jkun 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 jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini konjugi Ellul Phillips bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Ellul Phillips fil-31 ta' Dicembru 2017.

iii. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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 ossia mezzanin bla numru bl-isem ta' 'London House' fi Triq Gdida bla isem li tizbokka ghal fuq St. Margaret Street, Siggiewi illum Triq Pietru Mallia mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati konjugi Ellul Phillips ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati Ellul Phillips jigu permessi zmien hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lis-sidien rikorrenti nomine 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.

iv. Jordna f'kaz illi l-intimati konjugi Ellul Phillips ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess konjugi mill-fond ossia mezzanin bla numru bl-isem ta' 'London House' fi Triq Gdida bla isem li tizbokka ghal fuq St. Margaret Street, Siggiewi illum Triq Pietru Mallia 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 u b'riserva u minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq referita rikors numru 18/2018 JRM fl-ismijiet 'Avukat Dottor Edward Debono nomine vs Avukat Generali et' ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae fejn qal 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-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 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 ta’ l-intimati fejn qalu hekk:

“1. Illi preliminarjament ir-rikors u t-talbiet hemm kontenuti huma nulli, irriti u inamissibli stante illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti abbazi tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ma japplikax ghal kirja odjerna li ghandhom l-esponenti fuq il-fond London House, fi Triq Gdida bla isem li tizbokka ghal fuq Triq Saint Margaret Street, Siggiewi, illum Triq Pietru Mallia.

2. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju imma dejjem in via preliminari, il-kirja tal-intimati esponenti bdiet ope legis ai termini tal-artikolo 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, b’effett mil-iskadenza tal-enfitewsi termporanja, fit-30 t’April 2012 u ghalhekk m’hiex kirja li bdiet ‘qabel l-1 ta’ Gunju 1995’ kif jrid l-artikolu 12B (1) tal-Kap 158 tal-Ligijiet u ghalhekk it-

talbiet attrici ghandhom jigu respinti u l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi, subordinatament imma dejjem in via preliminari, l-azzjoni attrici, hija wahda irrita, nulla u inammissibli stante li saret fil-mori ta' proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali biex jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti minhabba nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-kera korrenti u l-valur lokatizzju tal-fond de quo meta l-artikolu 12B (11) jaghmilha cara li r-rimedju taht l-artikolu fond de quo meta l-Artikolu 12B (11) jaghmilha cara li r-rimedju taht l-artikolu 12B jista' jintuza minn min ottjena rimedu kostituzzjonali biss jekk dan ir-rimedju sehh 'sal-10 ta' April 2018' u ghalhekk a contrario sensu dan ir-rimedju ma jistax japplika fejn is-sidien gia qed jitolbu ir-rimedju tal-izgumbrament in via kostituzzjonali u/jew konvenzjonali in forza tal-kawza Kostituzzjonali (Rikors numru 18/2018JRM) li giet istitwita qabel din il-kawza u li tinsab pendent quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

4. Illi subordinatament u minghajr rbda pregudizzju, l-ewwel talba attrici m'ghandhiex tintlaqa' kif imposta peress illi l-esponenti huma inkwilini tal-istess London House, fi triq gdida bla isem li tizbokka ghal fuq Triq Saint Margaret Street, Siggiewi, illum Triq Pietru Mallia, b'effett mill-1 ta' Mejju 2012 in forza tal-Artikolo 12(2) (b) tal-kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kollox kif gie deciz min Dan l-Onorabbli Bord permezz tas-sentenza tieghu tal-31 t'Ottubru 2016 (Rikors numru 63/2012) liema sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) b'sentenza ta' 2 ta' Frar 2018 u hija r-relazzjoni skond

ta' kirja kostitwita min dan id-dispost tal-Ligi li tapplika ghall-kaz odjern.

Illi gialadarba il-kirja tal-esponenti hija regolata bl-artikolu 12(2) (b) tal-Kap 158 tal-Ligiijiet u dahlet fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995 huma il-provvedimenti tal-istess subinciz illi ghandhom jipprevalu u mhux provvedimenti tal-artikoli 12A jew 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet.

5. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet attrici huma ukoll fattwalment infondati u r-rikorrenti, jekk jidhrilhom, ghandhom jipprovaw kull fatt illi qeghdin jallegaw fir-rikors promotur taghhom u kif dan jintitolhom ghar-rimedji illi qed jitolbu. Ir-rimedji mitluba qed jigu kollha kontestati bhala guridikament u fattwalment infondati u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu kollha respinti."

Ra' s-sentenza preliminari moghtija fis-6 ta' Ottubru 2019.[1]

Ra l-atti u d-dokumenti mehmuza mar-rikors.

Ra r-relazzjoni ta' l-Esperti tal-Bord.[2]

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fil-qosor, jirrizulta li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech tas-6 ta' April 1974, ir-rikorrenti kkoncedew lil Anthony Cachia

[1] A folio 49-64 tal-process.
[2] A folio 76-94 tal-process.

l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien 17 sena b'effett mid-data ta' l-1 ta' Mejju, 1974. Illi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Settembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani r-rikorrenti, il-konjugi Vassallo, dahlu f'koncessjoni enfitewtika temporanja ohra ghal 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1991 b'cens annwu u temporanju ta' LM 180 fis-sena u permezz ta' kuntratt tat-28 ta' April 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said il-konjugi Anthony u Josephine Cachia issubkoncedew iz-zmien li kien ghad fadal minn din il-koncessjoni tal-1 ta' Mejju 1991 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 lill-intimata Rose Marie Curmi Cassar illum Ellul Phillips. Hekk kif il-koncessjoni enfitewtika skadiet, l-intimati baqghu jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Art. 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) (« Ordinanza »).

Jirrizulta li l-kera li l-intimati qeghdin ihallsu hija fl-ammont ta' €750.69c fis-sena.

It-tieni eccezzjoni u r-raba' eccezzjoni

Permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati ecepew li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-kirja bdiet *ope legis* ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanjam u cioe' mit-30 ta' April 2012 b'dana li m'hijiex kirja li bidet qabel l-1 ta' Gunju, 1995.

Ir-raba' eccezzjoni ta' l-intimati hija bbazata fuq l-argument li l-kirja tal-esponenti hija regolata bl-artikolu 12(2) (b) tal-Kap 158 tal-Ligiijiet u dahlet fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995 huma il-provvedimenti tal-

istess subinciz illi ghandhom jipprevalu u mhux provvedimenti tal-artikoli 12A jew 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet.

L-artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula hekk:

12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jewsubenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra

Il-Bord jinnota li t-test Ingliz jghid is-segwenti:

12B. (1) Where a person is in occupation of a dwelling houseunder title of lease created by virtue of a previous title of emphyteusisor sub-emphyteusis which commenced before the 1st June 1995 through the application of article 5, 12, or 12A the following conditions shall, insofar as they are inconsistent with the provisions of the said articles of this Ordinance apply in respect of such lease as from, the 10th April 2018 notwithstanding the provisions of the said articles of the Ordinance or of any other law.

In oltre, l-artikolu 16(3) tal-Kap 158 jghid:

"*16(3) Id-disposizjonijiet tal-artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.*"

Kif diga gie deciz fis-sentenza preliminari ta' dan il-Bord fl-ismijiet premessi moghti fis-6 ta' Ottubru 2019, mill-qari semplici tal-istess Artikolu 12B(1) u Artikolu 16(3), il-Ligi teskludi l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu fir-rigward ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara l-istess data.

Illi l-Bord ma jaqbilx mat-tezi tal-istess intimati fejn sahqu li l-kirja mertu ta' kawza odjerna bdiet wara l-1 ta' Gunju 1991, precizament fl-1 ta' Jannar, 1996. Jidher ampjament car li l-kutratt sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u sahansitra l-intimata ma akkwistatx kuntratt ta' enfitewsi temporanja izda akkwistat minghand il-konjugi Cachia iz-zmien li kien ghad fadlilhom mis-subenfitewsi skont il-kuntratt tat-28 ta' Settembru 1990.

Ghalhekk il-Bord qieghed jichad it-tieni u r-raba' eccezzjoni ta' l-intimati.

It-Tielet eccezzjoni

Permezz tat-tielet eccezzjoni l-intimati eccepixxew li l-azzjoni attrici, hija wahda irrita, nulla u inammissibli stante li saret fil-mori ta' proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali biex jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti minhabba nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-kera korrenti u l-valur lokatizzju tal-fond de quo.

Jirrizulta li r-rikorrent odjern fetah ukoll proceduri kostituzzjonali li permezz taghha qieghdin jitolbu lill-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 jilledu d-drittijiet

fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bil-Kostituzzjoni u l-konvenzjoni.

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qieghdin jitolbu li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilini li ghandu jkun 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 jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2017; jiddikjara li l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank jew tordna l-izgumbrament f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Ghalhekk jirrizulta li galadarba l-mertu u talbiet tal-vertenza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ma jincidu xejn fuq it-talbiet tal-proceduri odjerni, il-Bord qieghed jichad it-tielet eccezzjoni.

Ikkunsidra:

Il-Bord jinnota li minkejja l-ordni ta' dan il-Bord moghtija fit-30 ta' April, 2019 fejn ordna lill-intimati jesebixxu nota spjegattiva ta' l-assi u dhul taghhom a tenur ta' l-artikoli 4 sa 8 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 intitolati 'Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar', l-intimati naqsu milli jaghmlu dan.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu Perit Marie Louise Caruana Galea u Perit David Pace, li accedew fid-dar mikrija lill-intimati u, prevja ddeskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €330,000 fis-suq tal-lum (hielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi).

L-artikolu 12B 8 (b) jistipula li

> *Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu:*
>
> *Iżda li:*
>
> *(i) id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu m'għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta' rikors taħt is-subartikolu (1) ikun pendenti jew ġie determinat għal anqas minn tliet snin;*
>
> *(ii) il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew12A u f'dan l-artikolu jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kera joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerrej u jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għall inqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A*

In vista ta' dak hawn fuq mghadud, qieghed jigi ddikjarat li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi,

Decide

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati, jilqa l-ewwel, tieni u raba' talbiet tar-rikorrenti, jordna li l-intimati jhalsu l-kera fl-ammont ta' €1,501.38 fis-sena ghal perjodu ta' hames snin mid-data tas-sentenza u jordna li l-izgumbrament tal-istess konjugi Ellul Phillips mill-fond ossia mezzanin bla numru bl-isem ta' "London House" fi Triq Gdida bla isema li tizbokka ghal fuq St Margaret Street, Siggiewi illum Triq Pietru Mallia fl-eghluq il-hames snin mil-lum.

Bl-ispejjez ta' din il-kawza a karigu ta' l-intimati konjugi Ellul Phillips.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur