BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 158/2021JG
Nru fuq il-Lista: 10

Gold Circle Developments Limited (C4185)

vs

Alfred Degabriele[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' Ġunju 2021[2], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

---

[1] Il-Bord jissenjala li oriġinarjament din il-kawża infetħet kontra ċertu Peter Mangion. Permezz ta' digriet ta' dan il-Bord preċedentement presedut, ġiet akkordata debita korrezzjoni. Id-digriet relattiv ingħata fit-12 ta' Lulju 2021.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 19, 'Poppy', Triq Spinola, San Giljan, liema fond huwa mikri lill-intimat bil-kera ta' Euro 185 fis-sena, u liema kirja dahlet fis-sehh qabel is-sena 1995.

Illi jidher li hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi ghalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il- Bord joghgbu sabiex bl-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Att XXIV tal-2021, interalia Artikolu 4A tal-istess Att:

1. Jordna revizjoni fil-kera u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fuq l-kirja tal-fond 19, 'Poppy', Triq Spinola, San Giljan, u jappunta perit sabiex jigi stabbilit il-valur tal-fond ghal dan il-ghan.
2. Jordna lill-intimat u/jew lill-Awtorita kompetenti kemm -l darba jkun il-kaz, jhallsu dik il-kera gdida hekk stabilita minn dan Il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew minn minnhom, u dana minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor spettanti lis-socjeta rikorrenti skond il-ligi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-23 ta' Ġunju 2021[3].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 7 ta' Lulju 2021[4].

[3] A fol 2 tal-proċess.
[4] A fol 6 tal-proċess.

Ra r-rikors tas-soċjetá rikorrenti fejn intalbet korrezzjoni fl-okkju[5].

Ra r-rapport *ex parte i*ppreżentat mis-soċjetá rikorrenti[6].

Ra r-risposta tal-intimat datata 23 ta' Frar 2022[7].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 16 ta' Marzu 2022[8] permezz ta' liema ġew maħtura l-Periti Hector Zammit u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat, datata 16 ta' Marzu 2022, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[9].

Ra n-nota ulterjuri tas-soċjetá rikorrenti, flimkien mad-dokument hemm mehmuż[10].

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fil-20 ta' Settembru 2022 u korrett fil-21 ta' Novemru 2022[11].

Ra l-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022[12], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

---

[5] A fol 11 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab erronjament a fol 152a tal-proċess.
[7] Erronjament immarkat a fol 157 tal-proċess.
[8] Erronjament a fol 159 tal-proċess.
[9] Erronjament a fol 161 *et seq* tal-proċess.
[10] Erronjament a fol 198 tal-proċess.
[11] Erronjament a fol 206 tal-proċess.
[12] Erronjament immarkat a fol 218 tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[13].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[14].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[15]. F'dan il-każ

[13] Erronjament immarkat a fol 220 tal-proċess.
[14] Erronjament immarkat a fol 221 *et seq* tal-proċess.
[15] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[16].

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[17] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li

---

akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[16] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[18]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[19]. Naturalment Dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[20] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mis-soċjetá rikorrenti.

---

[18] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.
[19] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*** (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.
[20] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal tlett mija u erbgħin elf Ewro (€340,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[22]. Tajjeb jingħad li fi proċeduri bħal dawn, rapport peritali *ex parte* mhuma ta' l-ebda utilità. Apparti minn hekk, il-Bord kien jippretendi li fi kwalunkwe każ is-soċjetá rikkorenti, kif hekk kienet obbligata li tagħmel[23], kellha tara li dak il-perit jagħti l-ġurament tiegħu fuq ir-rapport ippreżentat. Dawn il-leġġerezzi mhuma ta' ebda fejda la għal min iressaq dik il-prova u lanqas lil dan il-Bord.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma ġiet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqá l-ewwel talba u limitatament it-tieni talba u jordna lill-intimat Alfred Degabriele sabiex jibda jħallas lis-soċjetá rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija u sitta u sittin Ewro u sitta

[21] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[22] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-opinjoni teknika *ex parte* mogħtija mis-soċjtá rikorrenti għalhekk qiegħda tiġi skartata.
[23] Artikolu 563A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

sittin ċenteżmu (€566.66ċ) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-intervenuta Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur