BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 16/2023
Nru fuq il-Lista: 16

Ir-Riverendu Dun Kalcidon Vassallo [KI43346M] u Maria Grace Vassallo [KI670957M]

vs

Joseph Azzopardi [KI398257M] u martu Rosaria sive Lucy Azzopardi [KI638059M], iżda permezz ta' digriet datat 25 ta' Ottubru 2023, l-atti fil-konfront ta Rosaria *sive* Lucy Azzopardi ġew ċeduti.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tat-terran bin-numru ghaxra (10) (gja numru sittax (16)), Triq il-Girgenti (gja Triq Dottor Nikola Zammit), Siggiewi b'kamra sovraposta u fejn l-istess kamra u l-bejt tal-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

istess terran huma accessibbli mill-fond numru tnax (12) (gja numru hmistax (15)) fl-istess triq (il-"Fond");

Illi l-Fond kien thalla unikament lilhom mill-genituri taghhom fit-testmenti rispettivi taghhom permezz ta' pre-legat - vide id-dikjarazzjoni causa mortis tal-erbgha (4) ta' Novembru 2003 li sar wara il-mewt ta' missierhom Francesco Saverio Vassallo u d-dikjarazzjoni causa mortis tas-sitta (6) ta' Frar 2019 li sar wara il-mewt ta' ommhom Paola Vassallo flimkien mal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2022 hawn annessi u mmarkati bhala Dok "A", "B" u "C" rispettivament;

Illi missier ir-rikorrenti kien xtara l-Fond, flimkien ma' fond iehor, permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-nutar Philip Said tat-tnejn (2) ta' Gunju 1987 (Vide Dok "D") fejn inter alia huwa kien xtara (i) is-sub-dirett dominju u r-relattiv annwu cens ta' sitta u sittin lira (Lm66) ghaz-zmien li kien ghad fadal ta' wiehed u ghoxrin sena u (ii) l-utili dominju perpetwu tal-Fond minghand certu Joseph Borg fejn il-Fond u l-fond l-iehor kienu soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu ta' hamsa u sebghin centezimu (Lm0.75c) pagabbli lil Paola Vassallo, ossia omm ir-rikorrenti stess;

Illi dan Joseph Borg permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-nutar Antoine Agius tal-wiehed u tletin (31) ta' Awwissu 1985 (Vide Dok "E") kien ittrasferixxa il-Fond a favur certu Mario Micallef fuq titolu ta' sub-enfitewsi temporanju ghall-zmien wiehed u ghoxrin (21) sena mill-wiehed u tletin (31) ta' Awwissu 1985;

Illi dan Mario Micallef permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-nutar Philip Said tas-sitta (6) ta' Ottubru 1989 (Vide Dok "F") kien ittrasferixxa il-Fond a favur certu Alfred Debono fuq titolu ta' sub-enfitewsi temporanju ghall-zmien li kien ghad fadal mill-wiehed u ghoxrin (21) sena;

Illi dan Alfred Debono u martu Marlene Debono permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-nutar Philip Said tad-dsatax (19) ta' Mejju 1996 (Vide Dok "G") kienu ittrasferixxew il-Fond a favur l-Intimati fuq titolu ta' sub-enfitewsi temporanju ghall-zmien li kien ghad fadal mill-wiehed u ghoxrin (21) sena;

Illi effettivament fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, a tenur tal-artikolu 12 ta' l-Att 23 ta' 1979 li emenda l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Intimati qua cittadini Maltin u peress li kien juzaw l-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom, baqghu jghixu fil-Fond taht titolu ta' kera u dana skont l-istess artikolu tal-ligi;

Illi l-Initmati llum qed ihallsu l-kera annwali ta' tlett mija u erbghin ewro (€340) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxi ruhhhom mill-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmati jissodissfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti ser jitolbu lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilhom għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti ser jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimati jivvakaw l-Fond d u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;

Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

Prevja li l-Intimati jissodissfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta lilhom mill-Intimati għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jiddikjara u jordna illi l-Intimati ghandhom ihallsu l-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimati ma' jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

2. ***Jordna lill-Intimati sabiex jivvakaw mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimati sabiex ihallsu lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Bl-ispejjez kontra l-Intimati.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

[2] A fol 44 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 15 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Azzopardi datata 4 ta' Lulju 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk, u fejn l-intimat Joseph Azzopardi ddikjara li l-intimata kienet ilha ma tgħix miegħu numru ta' snin u li huwa kien isseparat minn magħha u in vista ta' din id-dikjarazzjoni, r-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront tagħha. B'żieda ma' dan, l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat rimanenti ġiet irtirata.

Ra r-rapport tal-Periti datat 9 ta' Novembru 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 15 ta' Diċembru 2023[8] permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

---

[3] A fol 46 tal-proċess.
[4] A fol 48 tal-proċess.
[5] A fol 53 tal-proċess.
[6] A fol 57 tal-proċess.
[7] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 73 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[9] fejn l-intimat iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tiegħu u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

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[10] 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 għandu jintuża[11]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[9] A fol 125 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] 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.

viċin il-massimu tiegħu[12]. 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[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, liema provi m ġewx kontestati mill-intimat inkwilin. Jiġi mfakkar ukoll li fl-aħħar seduta ta' din il-kawża seħħet dikjarazzjoni mill-intimati li huwa jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-fond relattiv.

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[14].

---

[12] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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.

[13] 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".

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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 mija, ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba b'hekk jordna lill-intimat Joseph Azzopardi sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru għaxra (10), Triq il-Girgenti, Siġġiewi, fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, ħamsa u għoxrin Ewro (€225) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-talbiet rimanenti (li intalbu b'mod alternattiv).
3) 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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur