BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 17/21JG
Nru fuq il-Lista: 1

Claude Grima (K.I. 209574M), Gemma Brownrigg (K.I.318542M) iżda permezz ta' digriet tas-6 ta' Mejju 2024 l-atti ta' Gemma Brownrigg ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg (K.I. Nru 0731340M)[1], Carmelo sive Charles Grima (K.I. 117338M), Angelo Grima (K.I. 135264M), Alessandra Spiteri (K.I 331162M), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. 469153M), Carmelina Borg (KI 73537M), Agostina sive Ina Cini (K.I. 809249M), Mary Ann sive Mirian Vella (K.I. 803249M), Mary Ann sive Miriam Vella (K.I. 846547M), Anjelica Ellul (K.I. 295469M), Simon Grima (K.I. 483466M), Edward Grima Baldacchino (KI 384167M), Vanessa Frazier (KI 322369M), Gordon Grima Baldacchino (KI. 322269M) u Victoria Grima (K.I. 624843M)

vs

John Oswald Tabone f'ismu stess kif ukoll bħala kuratur deputat tal-werrieta mhux magħrufa ta' Rosalind Tabone (K.I.685848M) u dan skond digriet tat-13 ta' Mejju 2021;

[1] Dan wara l-mewt ta' Gemma Browrigg. Digriet relattiv jinsab a fol 236 tal-proċess.

David (K.I. 53645M) u Michelina (K.I. 41352M) konjugi Dandria, u Roberta Gillum (K.I. 272780M) iżda permezz ta' nota tal-10 ta' Jannar 2022, r-rikorrenti ċedew t-talbiet kollha taghhom fil-konfront tal-konjugi Dandria, Roberta Gillum, u John Oswald Tabone bħala kuratur deputat tal-werrieta mhux magħrufa ta' Rosalind Tabone (K.I. 685848 M) u l-Awtoritá tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' Frar 2021[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti kollha u flimkien huma proprjetarji tal-fond numru 75, Triq il-Kbira, Sliema, kompriz il-garaxx u l-gnien, liema proprjeta' giet ghandhom b'eredita'. Din il-proprjeta' giet originarjament akkwistata minn Angelo Grima, minghand William, Victor, Walter, Edgar, Charles u Evelyn ahwa Busietta permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr Giovanni Vella datat t-3 ta' Mejju 1944;

Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Antonio Carbonaro in data t-2 ta' Dicembru 1977, l-awturi tar-rikorrenti, u cioe Salvatore Grima, Giuseppina Grima, Carmelo Grima u Joseph Grima, kienu ttrasferew lill-intimati John Oswald u Rosalind konjugi Tabone l-fond wahdieni 75, Triq il-Kbira, Sliema u bil-garaxx mieghu, b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal hamsa u ghoxrin sena. Dan it-trasferiment sar bil-kundizzjoni ta' canone annwu u temporanju ta' tlett mija u sittin lira (LM 360) pagabbli kull tlett xhur in anticipo u bid-dritt tal-lawdemjum fuq it-trasferimenti futuri totali u parzjali a bazi ta' sena cens. It-trasferiment kien sar

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ghalhekk b'aspettattiva li l-fond jkun ritornat lill-awturi tar-rikorrenti mal-iskadenza tac-cens;

Illi ricentament ir-rikorrenti saru jafu illi tul iz-zmien irrizulta, u llum dan hu l-istat ta' fatt, illi l-intimati John Oswald u Rosalind konjugi Tabone, qasmu l-fond 75, Triq il-Kbira, Sliema b'mod illi nholqu zewg fondijiet residenzjali u addirittura dahhal lil terzi jghixu f'parti diviza tal-fond imsemmi minghajr hlas ta' lawdemjum jew talba ghal rikonoxximent formali spettanti lir-rikorrenti. Dawn it-terzi (li l-atturi ricentament biss saru jafu li huma David u Michelina konjugi Dandria u Roberta Gillum) fl-ahhar jiem saru jafu li huma la qatt gew rikonoxxuti mill-atturi, la qatt ma talbu rikonoxximent mill-atturi u qatt ma hallsu ebda hlas ghall-okkupazzjoni taghhom lill-atturi;

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, l-aspettativa li l-fond jkun ritornat lill-atturi u li jaghmlu uzu mill-proprjeta taghhom, tbiddlet radikalment u l-intimati jew minn minnhom, 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;

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan minkejja li l-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn il-partijiet saret qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979. Infatti l-unika awment possibli kien li jithallas iz-zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju;

Illi tul dan iz-zmien ir-rikorrenti kienu u ghadhom jircievu hlas ta' kera fl-ammont ta'€1,773.62 kull sena u dan biss minghand l-intimati John Oswald u Rosalind konjugi Tabone;

Illi dan l-ammont ta' kera huwa ferm inqas minn dak fis-suq privat lokali u dan minkejja illi r-rikorrenti ghandhom jedd illi jircievu mhux biss kera xierqa, gusta u in linja ma' dak tas-suq lokali izda adirittura li jithallsu d-differenza tal-kera tul iz-zmien f'arretrati;

Illi kollu jwassal ghal nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta u l-ammont li ghalih huma intitolati r-rikorrenti;

Illi din il-kawza qed issir minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe azzjoni ta' natura kostituzzjonali ghal kull lezjoni ta' dritt fundamentali tal-bniedem spettanti lir-rikorrenti;

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord ma ghandux:

1. ***Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma l-inkwilini tal-fond 75, Triq il-Kbira, Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tiddetrimina f'liema porzjoni tal-fond l-intimati jew minn minnhom ghandhom jigu rikonoxxuti bhala inkwilini f' kull parti tal-fond;***

2. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jisosstitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2020;***

3. ***Jiddikjara u jiddeciedi li fl-eventwalita' li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond/ijiet originarjament 75, Triq il-Kbira Sliema mill-1 ta' Jannar 2021 u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u, fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex jizgombraw il-fond, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet dovuta lir-rikorrenti qabel il-prezentata ta' dan ir-rikors[3];***

4. ***Jillikwida u jordna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-arretrati inkluz dawk tal-kera dovuta lir-rikorrenti sa qabel il-prezentata ta' din il-kawza, bl-imghax;***

5. ***Jillikwida u jordna lill-intimati jew min minnhom jhallsu s-somma dovuta bhala differenza tal-kera, bejn, il-kera attwalment mhallsa u dik dovuta skont il-valur tas-suq matul iz-zmien, okkorrendo bl-opra tal-periti nominandi, bl-imghax;***

6. ***Tillikwida u tordna l-hlas tad-danni morali sofferti mir-rikorrenti peress li r-rikorrenti gew privi mit-tgawdija tal-proprjeta' u/jew kera adekwata u proporzjonali matul iz-zmien;***

[3] Din it-talba ġiet korretta permezz ta' digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Ottubru 2023.

7. ***F'kull kaz jiddikjara u jiddetermina l-perjodu ta' validita' tal-kera vigenti, fil-konfront ta' kull intimat, u dan dejjem in ottemperanza ma' dak dettat mil-ligi;***

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra n-nota ta' aċċettazzjoni ta' bandu datata 28 t'April 2021[4] u d-digriet sussegwenti ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datata it-13 ta' Mejju 2021[5] fejn ġie kkonfermat John Oswald Tabone bħala kuratur deputat għal wirt mhux magħruf ta' Rosalind Tabone (K.I. 685848M);

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-13 ta' Mejju 2021[6].

Ra r-risposta tal-intimat John Oswald Tabone datata 28 ta' Mejju 2021[7], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom iggibu prova li huma tassew il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni.*

[4] A fol 7 tal-proċess.
[5] A fol 5 tal-proċess.
[6] A fol 16 tal-proċess.
[7] A fol 21 tal-proċess.

2. *Illi minghajr pregudizzju ghat-talbiet attrici ghandhom jigu michuda ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jintqal.*

3. *Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza tieghu dejjem irrikonoxxew t-titolu validu ta' kera tal-eccepjent, u dejjem accettaw l-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti. Da parte tieghu, l-eccepjent kien ilu jghix fil-fond bl-indirizz 75, Triq il-Kbira, Tas-Sliema, u dan qabel is-sena 1977 bhala r-residenza ordinarja tieghu taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem ihallas puntwalment u regolarment, anke sa' llumm, inkluz iz-zidijiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.*

4. *Illi ghalhekk, gjaladarba r-rikorrenti altru mill rrikonoxxex lill-eccepjent bhala detentur ta' titolu validu ta' kera skont id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, u dan indipendement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta; Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'ghandhom assolutament ebda dritt li jitolbu r-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 izda ghandu d-dritt li jkompli jitolbu l-awmenti tal-kera skont id-dizpozizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diga effettivament sar;*

5. *Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eccepjent jishaq li huwa jissodisfa l-kriterji tat-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) kif bazat fuq id-dhul tieghu fil-perjodu relattiv. Di fatti l-eccepjent huwa ragel*

penzjonant li jghix wahdu bil-pensjoni u m'ghandu ebda prorpjeta' immobbli tieghu.

6. *Illi ghalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eccepjent hekk kif irid l-istess ATT XXVII tal-2018, b'dan li ghandu fil-kaz in ispecia jiehu in kosiderazzjoni l-eta avvanzata tal-eccepjent u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tieghu hija l-pensjoni tal-eta';*

7. *Illi di piu' kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbillixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccepjenti ghamel benefikati estensivi fil-fond lokat, b'dan li m'ghandux jinholoq piz sproporzjonat ghall-eccepjent anki tenut kont tal-mezzi li ghandhom ir-rikorrenti.*

8. *Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord ghandu jornda li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mill-Ligi izda f'rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.*

9. *Illi fl-ahhar u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccepjent jishaq li m'ghandu jigi ordnat ghall-hlas ta' danni morali sofferti mir-rikorrenti ghan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta' u/jew kera adekwata, ghaliex l-eccepjent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-ligi*

Salvi eccezzjonijiet ohra u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-esponent.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-20 ta' Mejju 2021[8], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi jridu ukoll jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti

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%

[8] A. fol. 28 tal-proċess

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."

Illi f' din il-kawza huma it-tieni u it-tielet talbiet biss li jistghu jigu decizi; it-talbiet l-ohra jesorbitaw il-kompetenza ta' dan il-Bord fil-waqt li dan ikun qed jikkonsdra it-talba bazata fuq l-Art 12B tal-Kap 158.

Illi ebda talba ohra ma tista' issir fliimkien mat-talba maghmula a bazi tal-Art 12B tal-Kap 158;

Illi ukoll certi talbiet maghmula mir-rikorrent huma evidentement talbiet ta' indole kostituzzjonali u ghalhekk ma jistghux jigu decizi minn dan il-Bord;

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-14 ta' Lulju 2021[9] fejn ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Valerio Schembri.

Ra n-nota tar-rikorrenti tas-26 ta' Lulju 2021[10] fejn ġie eżebit rapport tal-provenjenza mħejji min-Nutar Dr Miriam Musumeci Macelli, kif ukoll in-nota

[9] A fol 30 tal-proċess
[10] A fol 36 tal-proċess

tal-istess ippreżentata fit-13 t'Ottubru 2021[11] fejn ġie eżebit l-affidavit tar-rikorrent Claude Grima (K.I. 209574M).

Ra n-nota tar-rikorrenti Michelina Dandria ppreżentata nhar l-1 ta' Novembru 2021[12], fejn ġie eżebit l-affidavit tagħha stess, flimkien ma' dak ta' David Dandria u Roberta Gillum.

Ra n-nota tal-konjuġi Dandria mressqa fil-15 ta' Novembru 2021[13], fejn ġiet imressqa aktar dokumentazzjoni.

Ra r-rapport tal-Periti nominati ppreżentat nhar it-23 ta' Settembru 2021[14].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-10 ta' Jannar 2022[15] fejn irrinunzjaw għat-talbiet kollha tagħhom fil-konfront ta' David (KI. 53645M) u Michelina (K.I 41352M), konjuġi Dandria, u Roberta Gillum (K.I. Nru 272780M), kif ukoll fil-konfront tal-werrieta mhux magħrufa ta' Rosalind Tabone (K.I. 685848M), iżda żammew ferm it-talbiet tagħhom fil-konfront ta' John Oswald Tabone (K.I. 389081M) iżda rrinunzjaw għal-ewwel, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-sebgħa talba tar-rikors promotur.

---

[11] A fol 65 tal-process
[12] A fol 234 tal-process
[13] A fol 249 tal-proċess.
[14] A fol 269 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 280 tal-proċess.

Ra n-nota ta' Michelina Dandria ppreżentata nhar it-2 ta' Marzu 2022[16], fejn ġiet eżebita dokumentazzjoni rigward holdings u income.

Ra n-nota ppreżentata minn John Oswald Tabone waqt is-seduta tal-Bord kif preċedentement presedut tal-25 ta' Mejju 2022[17] fejn ressaq numru ta' dokumenti rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti ppreżentata nhar it-8 ta' Ġunju 2022[18] fejn ġie eżebit rapport peritali *ex parte* tal-Perit Godwin Abela.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat John Oswald Tabone mressqa waqt is-seduta tal-5 ta' Lulju 2022[19].

Ra ukoll illi fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2022[20], l-Bord kif preċedentement presedut ħatar lill-Periti Robert Musumeci u Kylie Anne Borg Marks sabiex iħejju rapport tal-immobbli imsemmi mill-istess intimat John Oswald Tabone fix-xhieda tiegħu mogħtija fl-istess seduta.

Ra r-rapport tal-Periti dwar il-valur tal-immobbli tal-intimat datat 1 ta' Awwissu 2022[21].

[16] A fol. 282 tal-proċess.
[17] A fol. 330 tal-proċess.
[18] A fol. 446 tal-proċess.
[19] A fol 453a tal-proċess.
[20] A fol 455a tal-proċess.
[21] Erronjament immarkat a fol 159 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[22].

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[23].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2023[24], fejn seħħet it-trattazzjoni finali[25] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif impoġġi tat-13 ta' Ottubru 2023 fejn d-difensuri ġew infurmati li r-rikors tas-6 ta' Lulju 2021 qatt ma kien ġie degretat finalment mill-Bord kif qabel presedut. Dan ġie hekk dekretat dakinhar.

Ra r-rikors tal-intimat Tabone mressaq fit-18 ta' Ottubru 2023[26] ibbażat fuq l-artikolu 229(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet tal-Bord tad-19 ta' Ottubru 2023[27].

---

[22] Erronjament immarkat a fol 171 tal-proċess.
[23] Erronjament immarkat a fol 172 *et seq tal-proċess*. Dan l-iżballi fin-numerar tal-proċess sejjer jibqa jipperdura sal-aħħar.
[24] A fol 178 tal-proċess.
[25] Debitament reġistrata u traskritta u tidba a fol 179 tal-proċess.
[26] A fol 186 *et seq* tal-proċess.
[27] A fol 190 tal-proċess.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tat-18 ta' Ottubru 2023[28], b'talba għall-awment *pendente lite.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord għal dan l-aħħar rikors, mogħti fit-30 ta' Ottubru 2023[29].

Ra diversi risposti u atti ġudizzjarji dwar iż-żewġ episodji imsemmija aktar qabel.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[30]fejn seħħet il-leġitimazzjoni tal-atti wara l-mewt ta' Gemma Brownrigg.

Ra dak li finalment seħħ fit-13 ta' Mejju 2024[31] fejn, wara trattazzjoni. ġiet miċħuda t-talba għall-permess speċjali t'appell. In vista tal-fatt li dakinhar, s-sentenza ġiet skedata sabiex tingħata llum, r-rikorrenti rtiraw ir-rikors tagħhom konċernanti l-awment *pendente lite.*

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[28] A fol 191 tal-proċess.
[29] A fol 194 tal-proċess.
[30] A fol 236 tal-proċess.
[31] A fol 238 tal-proċess.

Illi oriġinarjament, din il-kawża inbdiet bir-reġim mdaħħal bl-Att XXVII tas-sena 2018. Madanakollu, minħabba t-trapass taż-żmien, issa trid tiġi analizzta u deċiża skond il-liġi l-ġdida u dan bis-saħħa tal-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Hekk ġie diġà deċiż minn dan il-Bord fit-13 ta' Ottubru 2023.

Illi tajjeb jingħad li l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[32] 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[33]. 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[34]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[32] Att XXVII tas-sena 2018.

[33] 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.

[34] 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,*** (Rik Nru: 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.

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 tajjeb jiġi mfakkar li din is-sentenza issa qiegħda tingħata biss fil-konfront ta' John Oswald Tabone u dan wara lir-rikorrenti rrinunzjaw għat-talbiet fil-konfront tal-intimati l-oħra kif hawn fuq spjegat. Apparti minn hekk, żammew ferm biss it-tieni u t-tielet talba, għaliex seħħet ukoll r-rinunzja tal-talbiet l-oħra[35].

Illi dwar it-titolu[36] il-Bord huwa sodisfatt kemm bid-dokumenti voluminużi eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx ikkwerelati jew kontradetti bl-ebda mod.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, madanakollu, il-Bord m'huwiex sodisfatt li huwa jgħaddi mill-istess skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[37].

---

[35] Ara nota a fol 280 tal-proċess.
[36] 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".
[37] Regolamenti 5(6) u 6(5).

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[38]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[39].

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skond il-perjodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital.

Illi minn eżami tar-rapport tal-Periti Membri tekniċi, fir-rigward tal-fond tal-intimat[40], jirriżulta li dan ingħata l-valur ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000). Dan **waħdu** jissupera dak li trid il-liġi, għaliex fil-ħin li ġie intavolat ir-rikors odjern, l-ammont tal-kapital ma setax jkun aktar minn mitejn, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000)[41].

Illi skond ir-Regolament 7 tal-Liġi applikabbli, fil-kalkolu dwar il-kritejru tal-kapital, il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja għandha tiġi inkluża jekk dak il-fond ikun vakanti. Madanakollu, il-*proviso* tal-istess regolament jippermetti li dan il-Bord xorta jqis dak il-fond, jekk, għalkemm ma jkunx vakanti, fiċ-ċirkostanzi jkun jikkunsidra li r-ripreża ta' dak il-fond m'huwiex wieħed diffiċli. Fil-każ tagħna, ma saret l-ebda prova dwar dan u għalhekk il-Bord qiegħed isib li l-propjetá immobbli tal-intimat hija hekk vakanti.

---

[38] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġistlazzjoni Sussidjarja 16.11.
[39] Riċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.
[40] Dan jinsab ġewwa Triq Borg Olivier, Sliema.
[41] Regolament 6(5) tal-L.S 16.11.

Illi dan il-Bord iqis li l-eżami tal-kapital għandu jkun relatat mal-ammont kif kien fil-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi immedjatament dik tal-ftuħ tal-proċeduri[42]. Għal dan il-Bord dan jgħodd kemm jekk il-kawża tkun ibbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm jekk, skond dan il-każ, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq hekk, il-Bord jagħżel li jagħmel tiegħu dak li ntqal minn dan il-Bord diversament presedut[43]. Issa, f'dan il-każ, b'żieda mal-propjetá immobbli hawn fuq indikat, jirriżulta li fil-perjodu rilevanti l-intimat kellu wkoll ammont depożitat mal-HSBC[44], mal-bank APS[45], mal-bank Lombard[46] u ieħor mal-bank Medirect[47]. B'hekk jiġi li t-total jmur oltre dak li trid il-liġi fir-rigward tal-etá tal-intimat fil-perjodu relattiv.

Illi b'hekk jiġi li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u allura l-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, fir-rapport finali tagħhom, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal miljun u tmenin elf Ewro (€1,080,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[48]. Fiċ-

---

[42]Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[43] Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Bernarda Muscat *et* vs Carmen Fatima Galea *et*,** (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju 2023.
[44] Fl-ammont ta' €6,746.05ċ kif jindika r-rendikont a fol 357 tal-proċess.
[45] Fl-ammont ta' €5,981.39ċ kif jindika r-rendikont a fol 408 tal-proċess.
[46] Fl-ammont ta' €2,215.89ċ kif jindika r-rendikont a fol 417 tal-proċess.
[47] Fl-ammont ta' €1,073.24ċ kif jindika r-rendikont a fol 429 tal-proċess.
[48] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li ġie mressaq ukoll rapport *ex parte* tar-rikorrenti, iżda l-Bord qiegħed jistrieħ fuq ir-rapport tal-Membri tiegħu. F'dan is-sens jagħmel jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et*,** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord*

ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€21,600) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba, peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri, u bl-akkoljiment limitat tat-tielet talba isib li l-intimat John Oswald Tabone ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimat sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huwa jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé mill-fond ħamsa u sebgħin (75), Triq il-Kbira, Sliema u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€21,600) fis-sena pagabbli fl-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fl-20 ta' Ġunju 2024.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat[49].

---

kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."

[49] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone et**, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur