BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 225/2023
Nru fuq il-Lista: 18

Raymond Cann (K.I. 235956M), Norman Cann (K.I. 131168M), Maria Dolores Bedingfield (K.I. 553058M) u Elizabeth Farrugia Cann (K.I. 831754M)

vs

Antonio Roberts (K.I. 794929M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-24 ta' April 2023[1], flimken mad-dokument hemm anness fejn il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat għoxrin (20), bl-isem 'Mary' fi Triq iż-Żurrieq, Birżebbugia u dan a tenur tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] A fol 1 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li r-rikors kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 18 ta' Lulju 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023 fejn għar-raġunijiet hemm indikati, l-kawża ġie mħassra minn fuq il-lista ta' kawżi tiegħu kif irid l-artikolu 199(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-rikors tal-10 ta' Novembru 2023[5] magħmul ai termini tal-artikolu 199(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u d-digriet tiegħu tad-29 ta' Novembru 2023[6].

Ra r-risposta tal-intimat Roberts, mressqa fis-6 ta' Frar 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[8] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa fit-12 ta' Marzu 2024[9] fejn ġew annessi dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 7 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 18 tal-proċess.
[6] A fol 20 tal-proċess.
[7] A fol 24 tal-proċess.
[8] A fol 25 tal-proċess.
[9] A fol 26 tal-proċess.

Ra r-rapport Peritali mressaq fl-1 ta' April 2024[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2024[11] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimat 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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[10] A fol 104 *et seq* tal-proċess. L-istess rapport, għal xi raġuni reġa mressaq fis-6 ta' Mejju 2024.

[11] A fol 122 tal-proċess.

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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[14]. 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens[16]. Mill-atti jirriżulta ċar li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat.

---

[14] 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.

[15] 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".

[16] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[20]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

Illi finalment, għal dak li jikkonċerna t-tielet talba fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu il-ħlas ta' xi arretrati, jingħad li l-allegat kreditu hemm mitlub ma ġie bl-ebda mod, lanqas remotament, ippruvat minnhom. Huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-attur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitu tiegħu, dan tal-aħħar ma jaħtix

---

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

[18] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[20] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

għal dan in-nuqqas[21]. Jekk l-attur mbagħad jipprova tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitur sabiex jipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li jista' jqanqal sabiex jinħeles mill-obbligazzjoni tal-ħlas[22]. Imma dan il-piż fuq id-debitur iseħħ biss jekk l-attur jirnexxielu fl-ewwel lok juri l-eżistenza tal-allegat kreditu. Dan waħdu huwa biżżejjed sabiex din it-talba tiġi miċħuda.

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

1) Jastjeni mili jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat Antonio Roberts jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat għoxrin (20), bl-isem 'Mary' fi Triq iż-Żurrieq, Birżebbuġa, fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.

---

[21] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar *et*,** (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023.

[22] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbarba,** (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio,** (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur