BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 255/2023
Nru fuq il-Lista: 14

Alfred Mifsud (K.I. 329947M) f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' Suzanna Larsen-Andux, Paul Larsen, u Carmel J. Borg attwalement imsefrin, kif debitament awtorizzatt permezz tal-prokuri hawn annessa bhala Dok. P1, P2 u P3;

Maria Abela (K.I. 268346M), Doris Abela (K.I. 370651M), Adrian Borg (K.I. 577989M) Mariana Borg (K.I. 581388M), Alfred Borg (K.I. 735046M), Dennis Micallef (K.I. 454150M), Godwin Micallef Bellaio (K.I. 828155M),

Carmen Zammit (K.I. 1064746M), France Abela (K.I. 17446M), Doris Dimech Bounty (K.I. 610452M), Carmen Galea (K.I. 867048M), Norman Scott (K.I. 485143M), Cressida Sciberras Scott (K.I. 52572M), Annika Vella Scott (K.I. 422577M), Thomas D'Anastasi (K.I. 156953M), Julie Spiteri (K.I. 323647M), Pauline Bugeja (K.I. 434250M)

vs.

John Mary Falzon (K.I. 616656M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-10 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru erbgha u sittin u bl-ittra A (64A), St Henry Street gia Triq San Neriku, Sliema, Malta;*

2. *Illi dan il-fond gie akkwistat mill-awturi fit-titolu tal-atturi, Paolo Abela fi zwieg ma' Susanna Abela nee' Vella, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis datat sittax (16) ta' Mejju tal-elf disa' mija wiehed u sittin (1961) kif jidher mill-kopja tal-kuntratt immarkata bhala Dok. A;*

3. *Illi dan il-fond qieghed jigi okkupat mill-intimat John Mary Falzon taht titolu ta' kera, li gie stabbilit abbazi ta' titolu precedenti ta' subemfitewsi, li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tal-elf disa' mija hamsa u disghin (1995) u dan hekk kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Sciberras Trigona data tnejn (2) ta' Marzu tal-elf disa' mija u disghin (1990) li kopja tieghu qed tigi annessa bhala Dok. B, u ghaldaqstant din il-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

4. *Illi l-intimat John Mary Falzon prezentament ihallas kera ta' mitejn u erbgha Euro (€204) fis-sena jew somma verjuri, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

5. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995.*
6. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jifthu dawn il-proceduri sabiex issir il-procedura skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u cioe li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka entro sentejn.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

7. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provedimenti tal-Ligi.*

8. *Illi in vista tas-suespost, qeghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:-

a. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat John Mary Falzon ghal fond bin-numru ufficjali 64A, fi St Henry Street gia Triq San Neriku, Sliema, Malta waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

b. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat John Mary Falzon u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158.*

c. *F'kaz li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat John Mary Falzon jivvaka mill-fond bin-numru ufficjali 64A, fi St Henry Street gia' Triq San Neriku, Sliema, Malta entro sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat matul dan il-perjodu u dan skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158.*

d. *F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provediment tal-Artikolu 12B(7) u jiddetermina dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 12B(2) u dan prevja li jigu appuntati membri teknici.*

Bl-ispejjes u bl-imghax legali.

B'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti nkluz dawk ta' natura kostituzzjonali u minghajr pregudizzjoni ghall-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b'riserva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimat John Mary Falzon inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

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 presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-14 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimat John Mary Falzon imressqa fil-15 ta' Settembru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023,[6] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Catherine Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-15 ta' Diċembru 2023[7].

Ra n-nota tal-intimat Falzon mressqa fid-19 ta' April 2024[8] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.
[4] A fol 31 tal-proċess.
[5] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 59 *et seq* ta-proċess.
[9] A fol 111 tal-proċess.

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 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'

---

[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.

[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 **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.

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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Falzon relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

Illi għal dak li jirrigward l-awment tal-kera, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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-

---

[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(6) u 6(5).
[15] 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.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li din il-kawża qiegħda tiġi deċiża u b'hekk ma hemmx iżjed il-ħtieġa li tiġi awmentata l-kera *pendente* lite.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat John Mary Falzon jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond bin-numru erbgħa u sittin u bl-ittra A (64A), St Henry Street gia Triq San Neriku, Sliema, fl-ammont ta' tliet elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) 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.

[17] 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

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur