BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 516/2023
Nru fuq il-Lista: 23

Raphael Fava (K.I. 222454M), Carmen Gauci (K.I. 823057M); Marcelle Micallef (K.I. 562856M), Raymond Fava (K.I. 31660M) u Anna Grech (K.I. 884552M)

vs

Grazio sive Horace Abela (K.I. Nru 428053M) u għal kwalunkwe interess li jista' għandhom, Aaron Abela (K.I. 541377M), Alvin Abela (K.I. 449473M), Charro Abela (K.I. 36679M) u Maria Abela (K.I. 46891M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-17 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u jawmenta l-kera tal-fond, 'Caravel Court', Flat 8, Triq Sir

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Joseph Carbone, San Ġiljan, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Novembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-5 ta' Jannar 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024,[4] fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Mario Cassar.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' Marzu 2024[5].

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-13 ta' Mejju 2024[6] kontenenti kopja tal-ktieb tal-kera.

Ra x-xhieda tal-intimat Abela kif traskritta, mogħtija fit-18 ta' Ġunju 2024[7], u d-dokumenti esebiti minnu fl-istess xhieda, relattivi għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2024[8] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 38 tal-proċess.
[4] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 83 tal-proċess.

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[9] 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[10]. 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[11]. 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'

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta, inkluż il-kopja tal-ktieb tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Abela relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

---

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[14] 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.
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tippartecipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[17]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat Grazio *sive* Horace Abela huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond 'Caravel Court', Flat 8, Triq Sir Joseph Carbone, San Ġiljan u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[16] 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
[17] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa’ t-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat Grazio *sive* Horace Abela Abela biss[18] jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond Caravel Court’, Flat 8, Triq Sir Joseph Carbone, San Ġiljan, fl-ammont ta’ erbat elef u erba’ mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta’ tliet mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza[19].
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba’ talba stante li din il-kawża qed tiġi issa deċiża u b’hekk ma hemmx iżjed il-ħtieġa ta’ awment tal-kera *pendente lite*.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[20]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin Grazio sive Horace Abela jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[18] Għalkemm ġew ukoll ċitati t-tfal tal-intimat, dawn attwalment ma jistawx jitqiesu bħala inkwilini skond id-definizzjoni tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.
[19] Illi f’dan ir-rigward il-Bord jirrimarka li qed jiġi deċiż li l-kera kif awmentata titħallas *in toto* lir-rikorrenti, stante li minn imkien ma jirriżulta li l-mara tal-intimat Abela, (fl-andament ta’ dawn il-proċeduria ġia’ defunta), kellha xi sehem mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri minkejja li r-rikorrenti huma ħutha, tant li dan jikkonfermah ir-raġel tagħha stess fix-xhieda tiegħu u jirriżulta wkoll mill-kopja tal-ktieb tal-kera li juri li l-kera annwali sħiħa dejjem tħallset lir-rikorrenti u l-mara tal-intimat Abela ma kienitx iżżomm xi sehem minnha.
[20] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b’mod żbaljat.