



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 571/2023

Nru fuq il-Lista: 9

**Peter Galea Naudi (K.I. 435873M) u Julian Galea Naudi (K.I.
426676M)**

vs

**Charlotte Portelli (K.I. 0097473M) u Jason Vincent Portelli (K.I.
0043572M)**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-20 ta' Novembru 2023¹, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord gie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru wieħed u erbgħin (41) Flat 3, Triq il-Mina l-Kbira, Birgu, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2023².

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fis-27 ta' Dicembru 2023³.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-2 ta' Frar 2024⁴.

Ra dak li sehh fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024⁵ fejn gew mahtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex ihejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri minghajr ma jiehdu qies tal-potenzjal tal-fond, u fejn l-intimat iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala sid il-kera.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Teknici mressaq fl-20 ta' Marzu 2024⁶, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fid-29 t'Awwissu 2024⁷ kontendenti affidavit tieghu stess.

Ra n-nota guramentata tal-intimati konjugi Portelli imressqa fid-29 t'Awwissu 2024⁸ kontenenti dokumentazzjoni mehtiega ghat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra x-xhieda tal-intimati Jason Portelli⁹ u Charlotte Portelli¹⁰ tal-24 ta' Settembru 2024.

² A fol 9 *et seq* tal-proċess.

³ A fol 12 tal-proċess.

⁴ A fol 18 tal-proċess.

⁵ Verbal relattiv jinsab a fol 19 *et seq* tal-proċess.

⁶ A fol 23 *et seq* tal-proċess.

⁷ Nota relattiva tinsab a fol 37 *et seq* tal-proċess.

⁸ Nota relattiva tinsab a fol 49 *et seq* tal-proċess.

⁹ Xhieda relattiva tinsab a fol 177 *et seq* tal-proċess.

¹⁰ Xhieda relattiva tinsab a fol 179 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2024¹¹ fejn giet impressqa nota mir-rikorrenti kontenenti żewġ affidavits, u fejn il-kawża thalliet 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 preċedenti¹² u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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 jintuża¹³. 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 tiegħu¹⁴. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

¹¹ Verbal relattiv a fol 180 tal-proċess.

¹² Att XXVII tas-sena 2018.

¹³ Dwar dan il-Bord jissenjala li l-legislatur haas 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 taht 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.

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 **Anthony Said et vs Avukat tal-Istat et**, (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-

sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun hażin 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 irrizorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu¹⁵, il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u mill-ktieb tal-kera mressqa mill-intimat. Jirriżulta wkoll li anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens¹⁶.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Portelli, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord ma jsibx li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹⁷.

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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona**, (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021, fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċhud.

¹⁵ Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, gústament, 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.

¹⁷ Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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-liġi¹⁸. Din l-interpretazzjoni għiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna¹⁹.

Illi għal dak li jikkoncerna l-kapital fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħdu ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar id-dħul fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2022²⁰. Tajjeb jingħad li l-eżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ *gross*²¹.

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul kongunt tal-konjuġi Portelli, għaliex hekk irid ir-Regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, jirriżulta li dan jaqbeż²² il-massimu li tippermetti l-liġi²³. F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbidel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ

¹⁸ Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

¹⁹ Issir referenza għal dak konfermat 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. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet **Anthony Sammut et vs Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici**, (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **Richard Saliba et vs Marika Sciberras et**, (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Grech et vs Raymond Grech et**, (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

²⁰ Il-kawża għiet promossa fis-sena 2023 u allura hija s-sena 2022 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "*Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f' dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*";

²¹ F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Portelli et vs Raymond Cini**, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (mhux appellata) u għas-sentenza fl-ismijiet **Paula Micallef vs Joseph Barbara et** (Rik. Nru. 3/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Settembru 2024 (mhux appellata). Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Strickland Limited vs Mario Bugeja et**, (Rik. Nru. 550/21), mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Novembru 2022 (ukoll mhux appellata).

²² Ara dokument a fol 58 tal-proċess.

²³ Il-massimu huwa ta' €42,000.

ta' diżabilità, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha ta' legiſlatur²⁴ jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu²⁵. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*²⁶.

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 2024²⁷, ġie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni²⁸. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed

²⁴ F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. John Coleiro ne vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier ne et**, mogħtija mill-Prim Awla tal-qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ġunju 1957, fejn, b'self mill-ġurist Baudry Lacantineri (appari awturi oħra) ingħad hekk: "*Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontà del legislatore (persone I, §236).*"

²⁵ F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey et**, (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk "*Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt t'immagina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mgieġhla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex".*

²⁶ "*Dura e la legge, ma e legge.*" – Brocard 1434, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 145.

²⁷ A fol 19 *et seq* tal-proċess.

²⁸ F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti l-qorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond*

jaççetta dik il-konkluzjoni²⁹. Fic-çirkostanzi jqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-ligi³⁰ f'każ li wiehed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena u cioè' bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qieghed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiçhad l-eççeżżjonijiet sa fejn dawn huma nkompatibli ma dak hawn deçiż, jilqa' r-raba' talba u filwaqt li b'hekk isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimati sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proçeduri u cioèé dak enumerat 41, Flat 3, Triq il-Mina l-Kbira, għewwa l-Birgu u fl-istess waqt ihallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin çenteżmu (€366.66ç) kull xahar, *in solidum*, bl-ewwel pagament ikun fit-12 ta' Jannar 2025.

jibqa' proprjeta' tas-sidien." Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et**, (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha għew imħaddna l-prinçipji relattivi emergenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb gie wkoll imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar et vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus et vs Carmel Debattista et** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024.

²⁹ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

³⁰ Ara dak li gie deçiż 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli et vs Saviour Bonnici et.**, (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn giet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f' deçiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera et**, (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

L-ispejjeż jithallsu mil-intimati konjuġi Portelli³¹.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur

³¹ 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.