BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 548/2023
Nru fuq il-Lista: 19

Joseph Portelli (K.I. 15874M) u Loreto Portelli (K.I. 0415477M)
vs

Loreto Dalli (K.I. 164061M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Novembru 2023[1], fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru sbatax (17), Triq San Ceru, Gudja, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-16 ta' Novembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 2 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 17 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Dalli datata 13 ta' Mejju 2024[4].

Ra n-nota tal-intimat Dalli mressqa fit-3 ta' Ġunju 2024[5] bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024,[6] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 ta' Awwissu 2024[7].

Sema' u ra x-xhieda kif traskritta tar-rikorrenti Joseph Portelli, mogħtija nhar it-8 ta' Novembru 2024 fejn ġie esebit kuntratt bħala prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu ta' din il-kawża [8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 21 *et seq* ta-proċess.
[6] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 89 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 101 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 99 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[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 mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Dalli relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord madanakollu, ma hux sodisfatt li l-intimat Dalli jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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[15]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[16].

Illi dan il-Bord iqis li l-eżami tad-dħul għandu jkun relatat mal-ammont ta' dħul tal-kerrej kif kien bejn l-1 ta' Jannar u l-31ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri, li f'dan il-każ hija s-sena 2022[17]. Għal dan il-Bord dan jgħodd kemm jekk il-kawża tkun ibbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm jekk fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq

---

[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(5) u 6(4).
[15] Ara regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[16] Reċentement 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.
[17] Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

hekk, il-Bord jagħżel li jagħmel tiegħu dak li ntqal minn dan il-Bord diversament presedut[18].

Illi għal dak li jikkonċerna l-kapital fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħdu ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Iżda, mhux l-istess jista' jingħad dwar id-dħul fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2023[19]. Tajjeb jingħad li l-eżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ *gross*[20].

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul waħdu ta' Loreto Dalli jirriżulta li jaqbeż[21] il-massimu li tippermetti l-liġi[22]. F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilità, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha

---

[18] 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.
[19] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2024 u allura hija s-sena 2023 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-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*
[20] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Portelli *et v*s Raymond Cini**, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (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)**.** Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Catherine Zammit vs Jeoffrey Rizzo et** (Rik. Nru: 63/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-15 ta' Lulju 2024 (ukoll mhux appellata)**.**
[21] Ara dokument a fol 85 tal-proċess.
[22] Il-massimu huwa ta' €44,500.

ta' leġislatur[23] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[24]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[25]. Barra minn hekk, il-Bord jinnota wkoll illi din ma kienitx kwistjoni ta' darba, tant illi anke fis-sena 2020[26] u 2021[27] id-dħul kien jaqbeż il-parametri li tistabilixxi l-Liġi Sussidjarja 16.11[28]. Fi kliem ieħor, li kieku l-kawża ġiet promossa sena qabel, ir-riżultat kien ħa jkun l-istess. Il-Bord iqis ukoll illi ma saru l-ebda sottomissjonijiet dwar dan il-punt minn l-ebda parti.

Illi għalhekk, jiġi illi l-intimat ma jissodisfax il-kritejri 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 skont il-Periti Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u erbgħin elf

[23] 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)."*

[24] 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'immaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla 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".*

[25] *"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.

[26] Ara dokument a fol 83 tal-proċess.

[27] Ara dokument a fol 84 tal-proċess.

[28] Għalkemm f'dan il-każ huwa rrelevanti għaliex imur lil'hemm mill-perjodu rilevanti, l-intimat ressaq ukoll dokument rigwardanti l-introjtu tiegħu għas-sena 2023. Dan addirittura kien iktar minn dak tas-sena 2022. Ara dokument a fol 83 tal-proċess.

Ewro (€140,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[29]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[30].

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[31]. Fiċ-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' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi, jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimat sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe' dak ta' numru sbatax (17), Triq San Ceru, Gudja, u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena,

---

29 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.

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

31 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.

pagabbli fl-ammont ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-12 ta' Jannar 2025.

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimat Dalli[32].

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[32] 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.