BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 104/2024
Nru fuq il-Lista: 3

44 Main Street Limited (C 52042)

vs

Marco Debono (K.I. 304759M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-27 ta' Frar 2024[1], fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru mitejn, sitta u tletin (236), 'Ave Maria', Triq Sant'Elena, Sliema, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Marzu 2024[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 6 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Debono mressqa fit-18 ta' April 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[4], ir-rikorrenti talbu l-isfilz tar-risposta tal-intimat peress li din kienet tardiva.

Ra r-rikors tal-Awtorita' tad-Djar imressaq fl-24 ta' April 2024[5] fejn għar-raġunijiet hemm indikati talbet li titħalla tressaq risposta (li ġiet annessa mar-rikors).

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[6], fejn intlaqgħet talba għall-allegazzjoni tal-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet **44 Main Street Limited vs L-Avukat tal-Istat et** (Rik Kost Nru: 317/2021GM) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-15 ta' Diċembru 2022 u dawk mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 t'Ottubru 2023.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[7], fejn ingħataw żewġ digrieti li permezz tagħhom ġiet miċħuda it-talba tar-rikorrenti għall-isfilz tar-risposta tal-intimat[8], u fejn ġiet ukoll miċħuda it-talba tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex titħalla tressaq risposta[9]. Fl-istess seduta ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

---

[3] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] A fol 18 tal-proċess.
[7] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[8] Digriet relattiv jinsab a fol 24 *et seq* tal-proċess.
[9] Digriet relattiv jinsab a fol 29 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2024[10] fejn ġiet imressqa nota ġuramentata mill-intimat kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-14 ta' Novembru 2024[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2024[12] meta ngħata digriet rigwardanti talba sabiex jiġi revokat digriet tal-15 ta' Lulju 2024 li ċaħad talba tal-Awtorità tad-Djar sabiex titħalla tressaq risposta. Dakinhar imbagħad, il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mħejji u mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tal-proċeduri kostituzzjonali, allegati ma dan il-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[13] 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

[10] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 127 *et seq* tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 135 *et seq* tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[14]. 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[15]. 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.

---

[14] 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.

[15] 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-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 miċħud.

Illi dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa, inkluż mill-kopja tal-ktieb tal-kera[17] mressqa mill-intimat. Huwa ċar li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat (u lanqas seta jkun, anke in vista tas-sentenza kostituzzjonali).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Debono relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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 tlett mija u għaxart elef Ewro (€310,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-15 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[16] 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".
[17] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[18] Regolamenti 5(5) u 6(4).

kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef u mitejn Ewro (€6,200) fis-sena.

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

---

[19] 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 lqorti 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 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 ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie 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. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[21] 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, 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 ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet 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.

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skont id-definizzjoni mogħtija fil-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.
3) Jilqa' it-tielet talba u limitatament ir-raba talba b'hekk jordna li l-intimat Debono jibda jħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat mitejn, sitta u tletin (236), 'Ave Maria', ġewwa Triq Sant'Elena, Sliema fl-ammont ta' sitt elef u mitejn Ewro (€6,200) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€516.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur