BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 292/2023
Nru fuq il-Lista: 17

Prof Marc Bonello (K.I. numru 743361(M)), Rene' Saliba (K.I. numru 750652(M)), Desiree' Darmanin (K.I. numru 24468(M)), Marlene Darmanin (K.I. 481143(M)) u Romina Levy (Numru tal-passaport Amerikan P MLT 1370433) kif debitament rappreżentata mill-mandatarju tagħha Prof Marc Bonello (K.I. numru 743361(M)) iżda permezz ta' digriet tad-9 ta' Ottubru 2024 l-atti ġew trafużi wara l-mewt ta' Marlene Darmanin minn fuqha għal fuq Rene' Saliba u Desiree Darmanin[1].

vs

Edward Francalanza (K.I. 236244(M))

Il-Bord;

[1] Tajjeb jingħad li inizjalment l-okkju kien jaqra li ċertu Steve Darmanin (K.I. 317761(M)) kien qiegħed jidher għan-nom ta' ommu Marlene Darmanin. Permezz ta' digriet tal-5 ta' Diċembru 2023 l-okkju ġie korrett fis-sens li Steve Darmanin tneħħa b'mod komplet mill-okkju.

Ra r-rikors promotur imressaq fil-25 ta' Mejju 2023[2], flimkien mad-dokument hemm anness, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *ILLI din hija talba a tenur tal-artikolu 5(3)(d) u dispożizzjonijiet relatati tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *ILLI l-esponenti huma sidien tal-fond numru 45 bl-isem "Esther", fi Triq Karmenu Mifsud, Pieta' u numru 55 bl-isem "Rene", fi Triq San Girgor, Pieta', illi huma konnessi flimkien internament u illi jinsabu mikrijin lill-intimat għar-residenza tiegħu versu l-kera annwali ta' sitt mija u tmienja u sittin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€668.87), u cioè fl-ammont ta' tlett mija u sitta u ħamsin ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€356.73) għall-fond numru 45, fi Triq Karmenu Mifsud, Pieta u fl-ammont ta' tlett mija u tnax -il ewro u erbatax -il ċenteżmu (€312.14) għall-fond numru 55, fi Triq San Girgor, Pieta', liema kera titħallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem;*

3. *ILLI l-fondi in kwistjoni ġew imneħħija mill-kontroll fis-sebgħinijiet (1970s) u għalhekk huma soġġetti għad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar (Kapitolu 158);*

4. *ILLI permezz ta' dan ir-rikors, is-sidien qed jippreżentaw rapport iffirmat mill-arkitett u inġinier ċivili, il-Perit Dr Tano Zammit, hawn anness u mmarkat bħala '**Dok A**';*

5. *ILLI r-rapport tal-Perit Dr Tano Zammit huwa aċċettat li jaqbel mal-fatti mill-kerrej, u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni tiegħu fuq ir-rapport hawn anness u mmarkat bħala '**Dok A**';*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

6. *ILLI li qed jintalab huwa li peress li l-fondi in kwistjoni jinsabu fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet/riparazzjonijiet kollha u l-manutenzjoni kollha futuri jsiru responsabbilita' tal-kerrej intimat, u dan sakemm il-kirja tibqa favur l-istess kerrej;*

GĦALDAQSTANT l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jogħġbu:

1. *Jiddikjara illi ċ-ċertifikat hawn anness jaqbel mal-fatti u juri li l-fondi huma fi stat tajjeb ta' tiswija;*

2. *Konsegwentament jordna illi t-tiswijiet/riparazzjonijiet kollha u l-manutenzjoni kollha ikunu r-responsabbilita' tal-intimat u dan ai termini d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap 158.*

Ra d-digriet tiegħu tat-23 ta' Ġunju 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[4] fejn intalbu żewġ korrezzjonijiet, waħda fl-okkju tal-kawża u oħra fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat. Din tal-aħħar ġiet milqugħa fis-seduta.

Ra r-risposta tal-intimat mressqa wkoll fl-20 ta' Ottubru 2023[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

[3] A fol 5 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] Din tibda a fol 12 tal-proċess.

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, galadarba Marlene Darmanin*[6] *tirrisjedi Malta, din ghandha tagixxi fil-Qorti f'isimha u mhux b'mandatarju jew prokuratur u ghalhekk il-kawza, kif proposta, hija proceduralment difettuza, liema difett igib in-nullita.*

2. *Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom in primis irid jigi ppruvat li z-zewg fondi kienu soggetti ghal kontroll u sussegwentament ghandhom jipprovaw meta gew 'imnehhija mill-kontroll'.*

4. *Illi fil-mertu u minghar pregudizzju ghas-suespost, l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie ddikjarat leziv u ghalhekk anti-kostituzzjonali b'dana illi r-rikorrenti ma jistghux jaghmlu uzu minnu. Ulterjorament u fi kwalunkwe kaz, l-istess artikolu huwa kunflingenti ma' dispozizzjonijiet ohra tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li fost affarijiet ohra, ma huwiex minnu li sid il-kera ma jistax jgholli l-kera.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, id-dikjarazzjoni ta' l-esponenti saret b'ingann sfaccat stante illi huwa ma giex infurmat ghaliex qieghed jintalab jiffirma tali dikjarazzjoni, b'dana li tali ma ghandhix ikollha effett ghall-proceduri odjerni;*

---

[6] Inizjalment l-isem f'din l-eċċezzjoni kien dak ta' Consolata *sive* Connie Agius iżda dan ġie korrett b'digriet mogħti fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023.

6. *Illi ulterjorament u minghajr pregudizzju ghall-premess, tali dikjarazzjoni hija nulla ai termini ta' l-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

7. *ILLI fil-mertu minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[7] fejn intlaqgħet talba għal korrezzjoni fl-okkju tal-kawża billi Steve Darmanin tneħħa kompletament mix-xena.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-30 ta' Jannar 2024[8], meta ġie mressaq affidavit ta' Rene' Saliba.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[9] meta nstemgħet ix-xhieda tal-Perit Tano Zammit[10] u tar-rikorrent Marc Bonello[11]. Dakinhar l-avukat tal-intimat qablet li l-istat tal-fond in kwistjoni kien wieħed tajjeb u li għalhekk ma kienx hemm ħtieġa li dan il-Bord iqabbad Periti Membri Tekniċi tiegħu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' April 2024 fejn instemgħet ix-xhieda (prodott mir-rikorrenti) tal-intimat[12].

---

[7] A fol 17 tal-proċess.
[8] A fol 20 tal-proċess.
[9] A fol 59 tal-proċess.
[10] Din tibda a fol 59A tal-proċess.
[11] Din tibda a fol 59D tal-proċess.
[12] Xhieda relattiva tibda a fol 62 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2024[13] meta seħħet il-leġittimazzjoni tal-atti wara l-mewt ta' Marlene Darmanin u nstemgħet ix-xhieda ta' Edward Francalanza[14].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fit-12 ta' Novembru 2024[15].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2025[16] meta l-intimat ingħata terminu għan-nota responsiva. Dakinhar kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimat imressqa fid-19 ta' Frar 2025[17].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, tinħass il-ħtieġa li l-istess Bord jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f'dawn il-proċeduri.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed **Rene' Saliba.** Fl-affidavit tiegħu[18] jgħaddi sabiex jispjega fid-dettal il-provenjenza tal-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri fir-rigward tar-rikorrenti kollha. Dwar ir-relazzjoni mal-intimat jgħid li l-intimat ingħata titolu t'inkwilinat fuq il-postijiet permezz ta' skrittura privata datata 17 ta' Marzu 1977 u li dawn il-fondi kienu ġew imneħħija mill-kontroll. L-intimat

[13] Verbal relattiv jinsab a fol 82 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 84 tal-proċess.
[15] Din tibda a fol 88 tal-proċess.
[16] A fol 94 tal-proċess.
[17] Din tibda a fol 95 tal-proċess.
[18] Dan jibda a fol 21 tal-proċess.

ingħata permess sabiex iniffed iż-żewġ postijiet. L-intimat ilu mis-sena 1977 jgħix fil-postijiet flimkien mal-familja tiegħu. F'dan l-aħħar żmien, hu u l-familjarji, peress li sabu li l-intimat dejjem żamm il-postijiet fi stat tajjeb għażlu li jibdew dawn il-proċeduri fir-rigward ta' manutenzjoni, fis-sens li dawn ikunu a karigu tal-intimat sakemm il-kirja tibqa favur tiegħu. Għal dan il-għan ġie mqabbad il-Perit Tano Zammit li jagħmel l-investigazzjoni tiegħu u ħareġ dikjarazzjoni f'dan is-sens, liema dikjarazzjoni ġiet aċċettata mill-intimat. Ma jaqbilx li din id-dikjarazzjoni saret b'ingann għaliex fl-istess dikjarazzjoni hemm indikat li din qiegħda ssir speċifikament għall-għanijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta Malta. Kien għalhekk li nfetħu dawn il-proċeduri. Tressqet dokumentazzjoni relattiva. Lil dan ix-xhud ma sarlu l-ebda kontro-eżami.

Illi xehed ukoll **il-Perit Tano Zammit.** Imressaq mir-rikorrenti[19] jgħaddi sabiex jikkonferma ċ-ċertifikat maħruġ minnu. Jgħid li kien għamel spezzjoni fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u sabi li dan kien miżmum fi stat tajjeb, mingħajr problemi strutturali, anzi b'xi żviluppi tajbin ukoll. Kien diġà għamel spezzjoni snin qabel, meta kienet saret id-denunzja. Iċ-ċertifikat ma ħariġx dakinhar u kopja ingħatat lil Rene' Saliba. Il-firma tal-intimat ma saritx quddiemu. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

Illi xehed ukoll ir-rikorrenti **Marc Bonello.** In eżami[20] jispjega li xi sena qabel ix-xhieda tiegħu (din seħħet fl-14 ta' Frar 2024) kien talab lill-intimat sabiex jagħmel spezzjoni fil-fond minħabba l-*causa mortis*. Il-post kien miżmum tajjeb ħafna għaliex l-intimata iżomm id-dar pinna. M'għandux dubju li l-intimat għamel riparazzjonijiet mal-medda taż-żmien. Hu ma kienx mal-Perit meta dan aċċeda fil-fond. Ma sar l-ebda kontro-eżami lil dan ix-xhud.

---

[19] Xhieda relattiva tibda a fol 59A tal-proċess.
[20] A fol 59D tal-proċess.

Illi xehed ukoll l-intimat **Edward Francalanza** f'żewġ okkażjonijiet. Imressaq mir-rikorrenti[21] jgħaddi sabiex jagħraf id-dikjarazzjoni iffirmata minnu u jikkonferma l-istess firma. Fil-kontro-eżami magħmul fl-istess seduta, jgħid li kien ġie Rene' Saliba bid-dikjarazzjoni, huwa kien spezzjonaħ u ffirma. Fit-tieni okkażjoni[22] jgħid li kien kera iż-żewġ postijiet li mbagħad tniffdu bil-permess tas-sid. Iħallas kera fl-ammont ta' sitta mija, tmienja u tletin Lira Maltin (Lm638) fis-sena. Dwar id-dikjarazzjoni tal-Perit jgħid li kull tant żmien kien jiġi Perit idur id-dar kollha u kien imbagħad jiġi Rene' Saliba sabiex jiffirmalu karta, iżda jgħid li ma kienx jaf l-iskop. Hekk għamel fis-sena 2022 ukoll. Jispjega li huwa qabel mar-rapport, fis-sens li l-fond huwa miżmum tajjeb.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qegħdin jadixxu lil dan il-Bord sabiex jitolbu li minn hawn il-quddiem, kull tip ta' manutenzjoni fil-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-intimat sakemm il-kirja tibqa t'għajjat lilu. L-intimat minn n-naħa tiegħu jilqa' għal din l-azzjoni billi fl-ewwel lok jikkwerela t-titolu tar-rikorrenti; li l-artikolu utilizzat mhux applikabbli u li l-adeżjoni tiegħu fuq iċ-ċertifikat tal-Perit ġie meħud b'qerq.

<u>l-Ewwel Eċċezzjoni - Titolu</u>

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m'għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[23]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi

[21] Xhieda relattiva tibda a fol 62 tal-proċess.
[22] Xhieda relattiv tibda a fol....
[23] Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali</u>**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April

għal sid il-kera u mhux proprjetarju[24]. Hekk biex jingħataw xi eżempji, persuna tista' tkun sid tan-*nuda propjeta* ta' xi fond u l-użufrutt fuq dak il-fond ikun jappartjeni lil persuna oħra. F'ċirkostanzi bħal dawn hija din tal-aħħar biss li għandha l-jedd għall-kirja[25].

2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre,* ***inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat****, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".* ***(enfasi tal-Bord.)*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Shalmi Bakery Limited vs Louis Mula,** (App Ċiv Nru: 1174/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014 fejn ingħad hekk: *"Trattat il-meritu tal-ewwel eccezzjoni, marbuta mal-interess guridiku tassocjeta` attrici li tippromuovi din il-kawza, jigi notat li ghalkemm hu veru li l-forn inkwistjoni huwa tal-konjugi Tonna, l-iskrittura tat-23 ta' Dicembru 2000, saret f'isem is-socjeta` attrici, u l-obbligazzjonijiet li assuma l-konvenut kienu lejn din is-socjeta`. Il-qafas tal-pretensjoni tas-socjeta` attrici hi din l-iskrittura, u fuq listess skrittura hija s-socjeta` attrici li tidher bhala l-kreditur tal-obbligazzjoni.".*

[24] Huwa t'interess, bħala eżemplari, 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".

[25] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* Issir referenza wkoll għas-sentenza

It-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-każ odjern, huma spettanti lil sid il-kera[26] u mhux sid il-proprjetà[27].

---

fl-ismijiet **Gladys Sant Fournier *et* vs L-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-12 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) li kompliet tħaddan dan l-insenjament billi qalet hekk: *"Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fir-rikorrenti Gladys Sant Fournier filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-nuda proprieta ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Alfred Sant Fournier stess, li r-rikorrenti l-oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fittgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien. Il-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid".* B'senjalazzjoni tal-istess raġunament quddiem dan il-Bord imbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Borg Gauci vs Mario Borg,** (Rik Nru: 65/2017) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[26] Eżemplari ta' każ bħal dan huwa l-każ fl-ismijiet **Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et,*** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[27] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Vassallo vs Joseph Farrugia *et,*** (Rik Nru: 903/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-8 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) u ċioé li: *"Madanakollu l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għallokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, G. Cian u A. Trabucchi jsostnu li : "La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione." Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu"* Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Simone Pisani *et* vs Mario Xerri *et,*** (Rik Nru: 124/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

Illi fil-fehma tal-Bord, din l-eċċezzjoni qatt ma kellha mis-sewwa għaliex irriżulta ċar li l-intimat iħallas kera lir-rikorrenti. Apparti minn hekk, it-titolu ġie pjenament sodisfatt bix-xhieda mhux kontrastata ta' Rene' Saliba.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu</u>

Illi kif rajna, u kif huwa ben indikat fir-rikors promotur, l-azzjoni odjerna issib l-għeruq tagħha f'dak li jrid l-artikolu 5(3)(d) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jaqra hekk:

> *Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:*
>
> *Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta'tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.*

Illi l-Bord jistqarr li mit-tfittxija li wettaq ma setgħetx tinstab ġurisprudenza preċedenti fuq din il-materja. Tassew, jidher li l-anqas il-partijiet ma sabu materjal f'dan is-sens, għaliex huma wkoll m'indikawx każijiet fin-noti tagħhom. F'ċirkostanzi bħal dan, il-Bord isib li ma hemm xejn ħażin li wieħed idur lejn id-

dibattiti parlamentari[28] li jkunu wasslu għall-promulgazzjoni ta' xi liġi u anke xogħol akkademiku fir-rigward[29].

Illi mir-riċerka mwettqa[30] jirriżulta li l-għan aħħari tal-liġi hija li, f'ċertu każijiet hemm kontemplati, anke minħabba l-ammont ta' kera li setgħet tiġi perċepita, il-manutenzjoni ta' xi fond hekk mikri tgħaddi fir-responsabbiltà esklussiva tal-inkwilin. Tajjeb jingħad ukoll li waqt id-dibattitu tal-Att rilevanti, kien hemm min ried li l-istess proċedura titħaddem ukoll f'każ ta' kirjiet iktar antiki[31].

---

[28] F'dan is-sens, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Bartolo *et* vs Anthony Deguara *et,*** (App Ċiv Nru: 468/2012) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-16 ta' Diċembru 2015 u kif ukoll s-sentenza fl-ismijiet **Dr. John Vassallo vs L-Awtoritá tat-Trasport f'Malta,** (App Ċiv Nru: 288/14) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Jannar 2015 (l-appell minn din l-aħħar deċiżjoni ġie dikjarat tardiv permezz ta' sentenza datata 15 ta' Diċembru 2015). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Tabone vs Anne Bonnici *et,*** (Rik Nru: 60/2018/1) inizjalment deċiża minn dan il-Bord kif impoġġi fis-27 ta' Settembru 2023 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-18 ta' Settembru 2024. Għal-kompletezza, issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo *sive* Charles Bianco vs Jamila Essail**, (Rik Revoka Nru: 921/21/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023. Jingħad ukoll lir-rikorrenti għamlu referenza għal xi dibattiti wkoll (ara fol 90 tal-proċess).

[29] M'hijiex l-ewwel darba li anke l-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) rreferiet għal tali xogħol. Bħala eżempju issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited**, (App Ċiv Nru: 177/2002/1) mogħtija fis-6 ta' Lulju 2007. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **The Police vs Harish Daswani**, (App Nru: 315/2019) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Kriminali nhar il-1 ta' Settembru 2020. F'dan il-każ il-Bord ħa konjizzjoni tat-teżi bl-isem **The Law on Decontrol in the Light of Recent Amendments**, miktuba mill-awtur Silvio Meli (imbagħad Imħallef) fis-sena 1981. Rilevanti kienu paġni 88 sa 95 tal-istess xogħol, fejn jiġi trattat l-artikolu utilizzat f'dawn il-proċeduri.

[30] Fid-Dibattitu Parlamenti li wassal għall-Att XXIII tas-sena 1979, fis-seduta tat-3 ta' Lulju 1979 kien ingħad hekk: "***ONOR. JOSEPH CASSAR:*** *Barra minn dawn id-drittijiet li semmejt, is-sid, min-naħa l-oħra, meta jkun hemm kirja dekontrollata kemm furnished u kemm unfurnished ta' post li nbena wara l-1959, dan għar-rigward il-maintenance, jiġifieri l-kura tal-post u kwalunkwe repairs li jkun hemm bżonn, dawn se jkunu responsabbilta' tat-tenant, tal-kerrej. Naturalment, l-ewwel fil-każ ta' kirjiet li jkunu diġa' jeżistu meta ssir din il-liġi jrid isir ċertifikat li jkun aċċettat mill-kerrej, ċertifikat fis-sens li l-post hu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u m'għandux difetti strutturali u fil-każ ta' kera ġdid irid ikun hemm bil-miktub, jiġifieri il-kliem irid ikun bil-miktub u jrid ikun hemm anness, mehmuż anke ċ-ċertifikat li qed ngħid. Għax inkella din ma tapplikax u tapplika l-liġi l-oħra rigward responsabbilta' u taqa' fuq is-sid f'dak il-każ. Jiġifieri s-sid irid jieħu ħsieb li jagħmel dawn ir-rekwiżiti ta' ċertifikat u anke fil-każ ta' kirja ġdida, irid jagħmlu bil-miktub il-kuntratt, u jehmeż anke dan iċ-ċertifikat ta' l-istess kuntratt."*

[31] Fis-seduta tad-29 ta' Lulju 1979 intqal hekk: "***ONOR. JOE FENECH:*** *Sur President, jiddispjaċini li l-Gvern ma ġab ebda emenda għall-kumment li għaddiet l-Oppożizzjoni dwar*

Illi l-intimat, bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu fil-mertu, jgħid li dan l-artikolu m'huwiex applikabbli għal dan il-każ, għaliex semmai ir-relazzjoni hija dik naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[32] u li l-artikolu 5, b'mod ġenerali, ukoll mhux applikabbli[33]. Dan il-Bord ma jaqbilx.

Illi l-artikolu 5(3)(d) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta irid jinqara b'mod magħdud ma dak li jrid l-artikolu 5(2) tal-istess liġi li jaqra hekk:

> *(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.*

---

section 5, 10A li fejn għamilna s-suġġeriment li jidhrilna huwa fair ħafna, fiċ-ċirkostanzi, ipprovajna nispjegaw anke għaliex. illi fl-old premises ma ngħatathielhomx il-possibilita' dawn li huma l-iktar aggravati li jekk għandhom il-post fi stat tajjeb, jista' jiġi pprovat permezz ta' perit, illi dawn jistgħu, għallinqas, igħaddu r-responsabilita' tal-manutenzjoni għand l-inkwilin. Kif hemm fil-każ, kif qed jagħmel il-Gvern stess fil-każ taħt section 3. U hawn il-kontradizzjoni, kif ipprovajt nagħmilha ċara l-aħħar darba li tkellimt, li n-new premises fejn għandhom return qawwi, dawn qed nagħtuhom il-fakulta' li jgħaddu r-responsabilita' tal-manutenzjoni fuq l-inkwilin filwaqt li l-old premises mhux qed nagħtuhom l-istess faċilita' li jekk iġibu ċertifikat ta' perit li dan il-post qiegħed fi stat tajjeb waqt li qiegħed mikri, jew irid jagħmilulu fi stat tajjeb biex jeħles darba għal dejjem mill-manutenzjoni, din mhux qed tagħtuhielhom. U jidhirli dan hu gravuż immens u nitlob lill-Gvern, onestament nitlob lill-Gvern, li japplika l-istess regola anke għal dawn il-fondi, b'distinzjoni ġgħira għax l-oħra qegħda qabel ma tidħol fil-fond mentri f'din, jekk sid il-kera jista' jipprova permezz ta' ċertifikat ta' perit li l-fond qiegħed fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, allura jista' jgħaddi r-responsabbilta' ta' riparazjonijiet u manutenzjoni għall-inqas fuq l-inkwilin. Filwaqt li dan qed jirċievi ammont irriżorju ta' l-1939, għallinqas inneħħulu din ir-responsabbilta', jekk il-fond qiegħed fi stat tajjeb, u ma nħallux lil min jispekola minn fuq daharu. U onestament nappella lil-Gvern li jikkonsidra li jagħmel riga waħda għall kulħadd. U mhux riga li tapplika għal wieħed u ma tapplikax għall-ieħor.

32 Ara parti relattiva tan-nota ta' sottomissjonijiet responsiva a fol 98 tal-proċess.

33 Ara nota ta' sottomissjonijiet responsiva a fol 98 tal-proċess.

Illi dan ifisser li l-artikolu hawn utilizzat għandu japplika *in primis* u l-artikoli l-oħrajn isibu applikazzjoni biss sa fejn inkonsistenti. Bl-istess mod, l-intimat jgħid li dan l-artikolu m'huwiex tajjeb għal każ minħabba dak li jrid l-artikolu 5(4)(c) li jgħid hekk:

> *Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja*

Illi l-Bord isib li dan l-argument tiegħu huwa megħlub bil-provi fl-atti. Fil-proċess ġiet annessa skrittura tas-sena 1977 u mehmuża magħha hemm ukoll iċ-ċertifikati neċessarji rigwardanti reġistrazzjoni ta' dekontroll. B'hekk ma hemm l-ebda impediment f'dan ir-rigward sabiex tiġi applikata din il-liġi.

Illi l-intimat jgħid ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jutilizzaw l-artikolu 5 għaliex dan ġie dikjarat leżiv tal-jedd ta' propjetà diversi drabi. Il-Bord jistqarr li dan l-argument ma jagħmilx sens. Fl-ewwel lok minn imkien ma jirriżulta li r-rikorrenti (jew addirittura l-intimat) ottjenew xi dikjarazzjoni f'dan is-sens fil-*forum* it-tajjeb, u kif inhu mgħallem sentenzi ta' dawk it-tip huma *inter partes* u mhux *erga omnes*[34]. Fit-tieni lok, l-Bord ma wasalx jifhem l-import ta' dan l-argument

[34] Fost diversi ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **H. Vassallo & Sons Limited vs Avukat Ġenerali *et*,** (App Kost Nru: 31/2008/2) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2012 fejn fis-sentenza wara tentattiv ta' ritrattazzjoni kien ingħad hekk: "*22. L-azzjoni tallum u dik fl-ismijiet Joseph Muscat vs Prim'Ministru deċiża minn din il-qorti fis-6 ta' Settembru 2010 ma humiex actio popularis dwar il-validità ta' liġi taħt l-art. 116, u għalhekk huwa meħtieġ li l-attur juri interess persunali. Konsegwenza ta' dan – billi l-qorti ma tistax tagħti extra jew ultra petita – hija illi r-rimedju mogħti għandu jkun arġinat fil-limiti tal-interess. L-interess talattur f'kawżi bħal dawn huwa li jingħata rimedju għallilment tiegħu u mhux illi l-liġi tiġi mħassra erga omnes għax l-attur ma jkollux interess legali fil-kawżi ta' ħaddieħor. Għalhekk l-iżjed li tista' tgħid il-qorti hu illi l-liġi għandha tkun bla effett fil-każ partikolari li jkollha quddiemha u mhux fil-każijiet kollha. 23. Fi kliem ieħor, f'kawża li ma tkunx kawża taħt l-art. 116 tal-Kostituzzjoni, u fejn għalhekk huwa meħtieġ illi lattur juri*

magħmul minn inkwilin (u mhux min sid il-kera), bħal donnu l-intimat stess irid jgħid li l-protezzjoni li ttiħ il-liġi tmur kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

Illi l-intimat jisħaq ukoll li d-dikjarazzjoni tiegħu fuq iċ-ċertifikat ġie meħud b'ingann. Lil' hemm mill-fatt li huwa għal kwantu dibattibtli jekk dik id-dikjarazzjoni hiex verament skrittura (kuntratt) f'għajnejn il-liġi, huwa ċar li dan l-argument huwa ħażin. M'huwiex tajjeb minn aspett proċedurali għaliex argument bħal dan ma jitressaqx *per via d'eccezzione* iżda b'kawża *ad hoc*. Huwa argument ħażin ukoll fil-mertu għaliex ħareġ biċ-ċar mix-xhieda tal-intimat li huwa dejjem qabel mal-kontenut taċ-ċertifikati li huwa ffirma matul iż-żmien. Imbagħad, biex ikun ingħad kollox, l-intimat stqarr quddiem dan il-Bord diversi drabi li huwa żamm il-postijiet fi stat tajjeb. Hekk ukoll, ma kienx hemm ħtieġa li jinqabdu Periti Tekniċi ta' dan il-Bord minħabba dak dikjarat fil-verbal tas-seduta tal-14 ta' Frar 2024[35].

Illi finalment, l-intimat jgħid li ċ-ċertifikat peritali imur kontra dak li jrid l-artikolu 14 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa, jerġa jingħad, huwa verament dibatibbli li l-kontenut ta' dak iċ-ċertifikat għandu jitqies bħala skrittura f'għajnejn il-liġi, iżda lil' hemm minn dan, dan il-Bord ma jsib xejn li jmur kontra din id-dispożizzjoni tal-liġi. Din il-liġi (fil-mument tat-tfassil ta' dawn il-proċeduri[36], u mhux kif kienet qabel[37]) tgħid hekk:

---

interess persunali, dikjarazzjoni illi liġi hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (jew, b'analoġija, mal-Konvenzjoni) għandha effett biss inter partes."

[35] F'din is-seduta ġie verbalizzat hekk: *"Dr Sarah Pirotta Chircop Beck tiddikjara li hija taqbel li l-istat tal-fond in kwistjoni huwa wiehed tajjeb u li ghalhekk m'hemmx htiega li jigu nominati periti mill-Bord."*

[36] L-artikolu rilevanti ġie sostitwit mal-miġja tal-XXIV tas-sena 2021.

[37] L-artikolu kif kien fis-sena 1979 kien jgħid hekk: *'Id-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u b'mod partikolari, iżda bla ħsara ghall-generalita' tal-imsemmija espressjoni, id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew haġ' oħra li hi kuntrarja ghal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-dispożizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-*

Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.

Illi l-Bord ma jsib xejn **ferm anqas vantaġġjuż** għall-intimat, għaliex dak li qiegħed jintalab huwa sempliċiment dak li tippermetti l-liġi[38].

Illi b'hekk jiġi li t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw akkoljiment fit-totalitá tagħhom.

<u>Spejjeż</u>

Illi finalment jifdal biss il-kwistjoni tal-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri. Huwa minnu li dawn ma ġewx mitluba fir-rikors promotur, iżda kif jgħallem u jrid l-artikolu 177 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[39] dawn xorta għandhom jiġu kunsidrati.

---

imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew haġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull ftehim obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew haġa oħra tkun, sal-limiti li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett. (2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-sub-artikolu (1), isiru kif isiru, u kull haġa li tis-suġġetta xi jedd bħal dak ghal xi obbligu jew responsabbilita', tkun nulla u mingħajr effett.'

[38] Dan il-Bord jaqbel ma dik il-ġurisprudenza li tgħid li dan l-artikolu għandu jinqara fid-dawl ta' dak li jrid l-artikolu 985 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Mario Sammut *et* vs Victor Agius *et*,</u>**(Rik Ġur Nru: 208/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Frar 2025.

[39] Għad li hawnhekk huwa t'iktar relevanza dak li jgħid l-artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fil-fehma tal-Bord f'dawn il-proċeduri (u issa ir-riżultat tagħhom) ma jwasslux għal xi rebbieħ jew tellief. Min-naħa waħda ir-rikorrenti kellhom jadixxu lil dan il-Bord sabiex dan jagħti timbru ġudizzjarju għaċ-ċertifikat li kien diġà fil-pussess tagħhom u mill-atti jirriżulta li kellhom kollox in regola sabiex jippromwovu din l-azzjoni. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-Bord ma jsibx li l-intimat għandu jeħel spejjeż, meta waħda mir-raġunijiet prinċipali l-għala l-azzjoni tar-rikorrenti sejra jkollha suċċess huwa propju l-fatt li huwa żamm il-postijiet fi stat tajjeb. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, il-Bord iqis li l-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat.
2) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk isib liċ-ċertifikat peritali jaqbel mal-fatti u juri li l-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri huma fi stat tajjeb ta' tiswija.
3) Jilqa' t-tieni talba u jordna illi t-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha tal-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri ikunu, mid-data ta' din is-sentenza, ir-responsabbiltà esklussiva tal-intimat.

Fid-dawl ta' dak raġunat hawn fuq il-Bord jordna li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur