BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 237/2018MV

Louis Vincenti (KI 0631128M) u Annunziata sive Nancy Vincenti (KI 0237229M) u b'digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Novembru 2019 l-atti gew legittimati f'isem Edwina Vassallo

vs

Maria sive May Herrera (KI 757546M)

U Awtorita' tad-Djar li b'digriet tal-5 ta' Gunju 2019 zdiedu il-kliem 'bhala amicus curiae'

Illum, 24 ta' Mejju 2022,

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fil-21 ta' Dicembru 2018 li permezz tieghu ir-rikorrenti premettew u talbu hekk:

"i. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ossia appartament 22 gja 12, Flat 19 Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta li huma akkwistati b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

ii. Illi b'kuntratt tal-istess data ossia tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok B, ir-rikorrenti kienu ikkoncedew b' titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena l-fond in kwistjoni ossia 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta lil Philip Herrera versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm 130 fis-sena u dan mill-1 ta' Ottubru 1974.

iii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-30 ta' Settembru 1991.

iv. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skdatiet fit-30 ta' Settembru 1991 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) missier il-konvenuta Mary sive May Herrera flimkien mal-mejjet zewgha Philip Herrera kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b' kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun l-ammont mhux izjed minn dak tac-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-atturi li jirraprezenta bi proporzjon ghal dak

ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

v. Illi fil-21 ta' Ottubru 1991 permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat Dok C. hawn anness r-rikorrenti kienu dahlu f'koncessjoni ohra ghal-21 sena mal-istess Herrera b'rata ta' cens doppju ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vi. Illi b'hekk mill-1 ta' Ottubru 1991 l-intimata flimkien ma' zewgha bdew ihallsu cens annwu u temporanju ta' LM 260 ekwivalenti ghal €605.64 fis-sena u dan sat-30 ta' Settembru 2006 pero' baqghu jhallsu din ir-rata ta' cens annwu u temporanju sal-31 ta' Ottubru 2012 ai termini tal-kuntratt sufferit tal-21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.

vii. Illi bi skrittura tal-31 ta' Awissu 2012 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dok. D mill-1 ta' Novembru 2012 l-intimata Herrera bdiet thallas il-kera bir-rata ta' €843.51c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioe' kull l-1 ta' Jannar, kull 1 ta' April, kull l-1 ta' Lulju u kull l-1 ta' Ottubru.

viii. Illi a tenur tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 kellha terga' tizdied kull tlett snin a tenur tal-ligi.

ix. Illi r-rikorrenti jhossu illi huma qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

x. Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewka temporanja ma kienx dak kif stabilit fil-ligi imma ferm aktar.

xi. Illi il-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta minn Dok E hawn anness u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-propjeta' ma tigix mehuda lilhom b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

xii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors nru 8/2017 LSO fl-ismijiet 'Louis Vincenti et vs Avukat et' talbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati Herrera d-dritt li tibqa' tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossija l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostrituzzjonali u konvenzjonali taghhom.

xiii. Illi l-kawza surrerefita rikors nru. 8/2017 LSO fl-ismijiet premessi hija pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u hija differita ghas-smiegh ghas-seduta tad-29 ta' Jannar 2019 ghall-prezentata tar-

rapport tal-Perit Tekniku ossia il-Perit Arkitett Godwin Abela illi gie mahtur mill-imsemmija Qorti sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-30 ta' Settembru 1991 sal-guranata ta' llum u sabiex jaghmel stima tal-valur attwali tal-istess proprjeta' fis-suq hieles fl-2018.

xiv. Illi kopja tar-rapport ser jigi prezentat ukoll fl-atti ta' dawn il-proceduri quddiem dan l-Onorabbli Bord appena jkun disponibbli ghar-rikorrenti.

xv. Illi nel frattemp, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-LIgijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-drittijiet taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

xvi. Ili fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Herrera skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Herrera bejn l-1 ta' Jannar

u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwlina fil-31 ta' Dicembru 2017.

xvii. Illi jekk l-inkwilina intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €843.15c x 2 = €1687.02c.

Ghaldaqstant jghidu l-intmati jew min minnhom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Maria sive May Herrera li hija l-inkwilina tal-fond ossia appartament 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncess ghal-perjodu ta' 17-il sena b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat u sussegwentement fil-21 ta' Ottubru 1991 permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat rega gie koncess b'titolu ta' cens annwu u temporanju ghal-21 sena ohra b'rata ta' cens doppju ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Herrera li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test

tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Herrera bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Herrera fil-31 ta' Dicembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ossija appartament 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjonijiet tal-intimati in subizzjoni."[1]

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala *amicus curiae*) li ppermettiet:

"Illi l-attur irid qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-Awtorita' tad-djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art. 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa flil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

'(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the follwing sub-articles.
(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rentshall be gradual.'

[1] A folio 1-6 tal-process

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."[2]

Ra r-risposta tal-intimata Maria sive May Herrera fejn ppermettiet:

"1. Illi in linea preliminari l-Awtorita' tad-Djar ma tistax tigi iccitata bhala intimata fil-procedura odjerna stante li skond l-ewwel proviso tal-Artikolu 12B(3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita' ghandha dritt tippartecipa f'tali proceduri biss bhala amicus curiae u ghalhekk fil-kwalita' ta' intimata ghandha tigi librerata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

2. Illi in linea preliminari u procedurali l-azzjoni odjerna hija nulla u rritwali stante li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qieghdin jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk qeghdin konsegwentement jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex japplika kontra l-intimata d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-istess Kap 158 meta, kif ammess mill-istess rikorrenti fil-paragrafu xii tar-rikors taghhom, huma ghandhom pendent quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors fl-ismijiet '**Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti vs Maria sive May armla minn Philip Herrera u l-Avukat Generali**' (Rikors Nru. 8/2017LSO) fejn qed jitolbu sabiex jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-istess artikolu 12 tal-Kap 158 qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamanetali dwar it-tgawdija tal-propjeta' taghhom senjatament l-istess fond mertu tal-kawza odjerna (22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta) li skond ir-rikorrenti jinsab mikri lill-

[2] A folio 25 tal-process

esponenti propju bis-sahha tal-imsemmi artikolu 12 u konsegwentement qeghdin jitolbu li jinghataw rimedju xieraq fosthom anke l-izgumbrament mill-fond tal-istess intimata. Illi ghalhekk b'applikazzjoni tal-principju li electa una via non datum recursus ad alteram iz-zewg azzjonijiet mibdija mir-rikorrenti huma kontradittorji u kunfliggenti u dan igib in-nullita' u rritwalita' tal-kawza odjerna. Huwa inammissibbli, bla sens logiku u inutili li fil-paragrafu xv tar-rikors taghhom ir-rikorrenti jasserixxu li qeghdin jaghmlu l-kawza odjerna 'bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett' meta fl-istess waqt l-artikolu 12B tal-Kap 158 li r-rikorrenti qieghdin jitolbu li jigi applikat fil-kawza odjerna gie propju introdott fil-Kap 158 bis-sahha tal-istess Att XXVII tal-2018! Kif jistghu r-rikorrenti jarguementaw u jitolbu li l-Bord japplika disposizzjoni ta' ligi, cioe' l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 meta fl-istess waqt qeghdin jitolbu quddiem qorti ohra dikjarazzjoni li l-imsemmija artikoli qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom. Kif jistghu r-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jittratta u jiddecidi dwar lokazzjoni valida u veljanti (ghaliex altrimenti mhux applikabbli l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158) meta quddiem qorti ohra qeghdin jitolbu r-rimedju li dik l-istess lokazzjoni titqies li hija bla effett u konsegwentement jitolbu l-izgumbrament tal-intimata. Kif jista' dan il-Bord jadopera l-proceduri mitluba mir-rikorrenti, cioe' dawk tal-Means Test sabiex jaggusta l-kera jew altrimenti jordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien hames (5) snin meta

quddiem qorti ohra l-istess rikorrent qeghdin jitolbu r-rimedju fost ohrajn, tal-izgumbrament immedjat tal-intimata.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponenti teccepixxi s-segwenti:

4. Illi r-rikorrenti huma zbaljati li jirreferu ghal-kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 bhala koncessjoni enfitewtika meta, ghal korrettezza fil-fatt kienet koncessjoni subenfitewtika.

5. Illi ghal korrettezza ukoll l-esponenti ma tistax tifhem kif missierha kellu b'xi mod x'jaqsam kif allegat fil-paragrafu iv tar-rikors.

6. Illi gjaladarba fis-sena 1991, wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitwetika maghmula fis-sena 1974, il-partijiet kkontrattaw koncessjoni subenfitewtika ohra (din id-darba ghal 21 sena minflok 17-il sena bhal ma kienet qabel) mhuwiex minnu li gie applikat il-Kap 158 kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 ghaliex dik il-ligi kienet tikkontempla t-tkomplija tal-okkupazzjoni taht titolu ta' kera u mhux taht titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi.

7. Illi fil-31 ta' Awissu 2012, cioe' qabel ma skadiet it-tieni subkoncessjoni enfitewtika (li kellha tiskadi fl-24 ta' Settembru 2012) ir-rikorrenti u l-esponenti ghamlu ftehim gdid ta' kera ghal hmistax-il sena li jiskadi fit-30 ta' Settembru 2027 u ghalhekk l-imsemmi ftehim ta' kera ghadu ghaddej u kwindi abbazi tal-principju pacta sunt servanda il-kera pagabbli huwa dak miftiehem fl-imsemmi

ftehim (Dok D). Il-Bord ma jistax ghalhekk japplika d-disposizzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 kif qeghdin jitolbu r-rikorrenti. F'tali kuntest l-esponenti taghmel riferenza specifika ghal-artikolu 1531A(3) tal-Kodici Civili.

8. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, l-Att X tas-sena 2009 imsemmi fil-paragrafu vii tar-rikors u fit-tielet talba tar-rikorrenti mhuwiex applikabbli sija ghaliex il-kera pagabbli huwa dak miftiehem fil-ftehim li gie iffirmat fis-sena 2012 (Dok D) u sija ghaliex l-awmenti ta' kull tlett snin introdotti bl-imsemmi Att biz-zieda tal-artikolu 1531(2) fil-Kodici Civili huwa, skond l-artikolu 1531B, applikabbli biss ghal kirjiet kontratti qabel l-1 ta' Gunju 1995. Kif jidher mill-istess dokumenti pprezentati mir-rikorrenti, l-fond in kwistjoni, qabel l-imsemmija data, kien possedut mir-rikorrenti u zewgha b'titolu ta' subenfitewsi u mhux b'titolu ta' kera.

9. Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz u b'riferenza ghat-talba tar-rikorrenti fil-paragrafu xvi tar-rikors il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata abbazi tal-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili, l-imsemmija artikolu mhux applikabbli ghal lokazzjoni odjerna sija minhabba l-ftehim ta' kirja Dok D u sija ghaliex l-artikolu 1531F japplika ghal-kirjiet li jkunu saru qabel l-1 ta' Gunju 1995, meta kif diga' rilevat, il-fond in kwistjoni kien regolat b'koncessjoni subenfitewka u mhux b'kirja.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes[3]."

[3] A folio 35-37 tal-process

Ra l-atti.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti[4].

Ra illi l-intimata u l-Awtorita' tad-Djar ma prezentaw l-ebda risposta.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet[5].

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Il-Fatti fil-Qosor

Il-fatti u l-kronologija ta' kif sehhu kif premessi fir-rikors mhux kontestati mill-partijiet ghalkemm hemm divergenza jekk it-talba ghal awment tal-kera hix misthoqqa ladarba kien hemm ftehim li ghadu vigenti u iffirmat fis-sena 2012.

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet Fil-Qosor

B' din il-kawza, ir-rikorrenti qeghdin principarjament jitolbu:

1. Ix-xoljiment tal-kirja, jew

[4] A folio 147 tal-process
[5] A folio 152 tal-process

2. L-awment fil-kera sal-massimu koncess lilhom mill-ligi, ossija 2%.

Min-naha l-ohra l-intimata Maria sive May Herrera tghid li:

1. Hemm ftehim fuq kera gdida li dahlet fis-sehh fl-2012 u tiskadi fit-30 ta' Settembru 2027

2. Li t-twettieq tat-test tal-mezzi mhux applikabbli ghall-intimata a bazi tal-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili mhux biss minhabba l-ftehim tal-2012 izda ukoll ghaliex l-artikolu 1531F japplika ghall-kirjiet li sarau qabel l-ewwel (01) ta' Gunju elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) meta l-fond in kwistjoni kien regolat b'koncessjoni subenfitewtika u mhux b'kirja.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord dwar il-Provi

Il-partijiet f'din il-kawza ma xehdux quddiem il-Bord u lanqas pprezentaw affidavit.

Il-mod kif jingabru il-provi quddiem il-Qorti hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Kif intqal fis-senetnza **Caruana Raymond vs Attard Philip** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2003 Cit. Nru. 669/1992/1 per Imhallef Philip Sciberras:

Ma jkunx inopportun li jigi mfakkar kull meta jinsorgu sitwazzjonijiet ta' din ix-xorta illi filwaqt li l-ligijiet ta' procedura jservu biex jaghtu u jassiguraw l-opportunita' shiha lil-litiganti biex fl-interess taghhom iressqu l-provi u jsostnu jew jiddefendu l-pozizzjoni taghhom, minn naha l-ohra dawn l-istess ligijiet jiddettaw normi precizi dwar ir-regolamentazzjoni tal-provi u tal-andament tal-kawza. Dan ghal motiv

illi galadarba huma t'ordni pubbliku ***'non ammettono estensione o restrizione nella loro applicabilita' da motivi di indole private o singolare' (Vol. XXIV.i.237).***[6]

L-Artikolu 577(1) tal-Kap 19 tal-Ligijiet ta' Malta imbaghad jitkellem li x-xhieda ghandhom jinstemghu *viva voce* jew ovvjament tramite l-affidavit kif ukoll li jistghu isirulhom kontro-ezami.[7]

Il-Qorti tal-Appell, kollegjalment komposta pero' kienet stqarret fil-kawza fl-ismijiet **Carmel Camilleri vs Leon Pillow datata 07.10.1997:**

> *'l-konferma bil-gurament mhix rekwisit sine qua non ghall-ammissibilita' bhala prova, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni, il-Qorti ghandha tkun libera li taccettahom u li taghmel l-inferenzi li legittimament hu konsistenti li taghmel'*[8]*(sottolinear ta' dan il-Bord)*

Barra minn hekk l-artikolu 632(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid b' mod esplicitu li:

> *Kull dikjarazzjoni maghmula mill-parti kontra taghha nfisha u kull kitba ohra li fil-konfessjoni, konvenzjoni jew obbligu, jistghu jingibu bhala prova.*

Ghandu jinghad ukoll in linea ta' massima illi it-teorija l-aktar accettabbli mill-Qrati, f' kazijiet ta' nullita' tal-atti, hi dik li tiffavorixxi

---

[6] Pg. 5 Kwotata ukoll b'approvazzjoni fil-ktieb 'Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras Procedura Civili L-Ewwel Volum' per Imhallef Grazio Mercieca, pg. 499.
[7] Art. 579 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
[8] Kwotata ukoll b' approvazzjoni fil-ktieb 'Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras Procedura Civili L-Ewwel Volum' per Imhallef Grazio Mercieca, pg. 501.

l-ammissibilita' u mhux in-nullita' tal-att[9]. Dan qed jinghad minhabba li din il-kawza ilha tkaxkar saqajha ghal diversi snin kif ukoll li milli jidher la naha jew l-ohra ma ssolleva xi eccezzjonijiet jew argumenti, imqar fit-trattazzjoni, dwar il-fatt li hadd ma xehed quddiem il-Bord u li d-dokumenti, kemm ta' naha kif ukoll ta' l-ohra ma gewx prezentati taht gurament apparti kif ga gie rimarkat it-test tal-mezzi.

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri tal-Bord dwar l-eccezzjoni imqajma mill-intimata li hemm ftehim ta' kera vigenti bejn il-partijiet li jiskadi fl-2027

In oltre l-Bord jinnota illi d-dokument D[10] anness mar-rikors promotur, li jirrapprezenta skrittura ta' kera bejn il-partijiet ghalkemm gie certifikat li huwa vera kopja ta' l-original, dan ma jgib l-ebda firma tal-partijiet u ghalhekk ma jistax jinghad illi jaghmel xi prova bejn il-partijiet.

Illi konsegwentament, stante li minn naha ta' l-intimata lanqas ma gie prezentat ftehim iffirmat, u dak li prezentat mir-rikorrenti ma jgib l-ebda firma, u stante illi ma ngabet l-ebda prova ohra rigward dan l-allegat ftehim, konsegwentament jirrizulta li ma ngabet l-ebda prova li ssostni tali eccezzjoni, u ghalhekk apparti dak kollu gia deciz minn dan il-Bord, il-Bord ghal dawn ir-ragunijiet ukoll ma jistax jilqa' din l-eccezzjoni tal-intimata.

Kunsiderazzjoni ulterjuri tal-Bord

---

[9] 'Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras Procedura Civili L-Ewwel Volum' per Imhallef Grazio Mercieca, pg. 411.
[10] A folio 17 tal-process

Il-Bord qies bir-reqqa dak sottomess mill-intimata Maria sive May Herrera li hija anzjana u li illum ghandha sitta u sebghin (76) sena u li ilha tghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghal diversi snin. Mit-test tal-mezzi jirrizulta li l-unika dhul li ghandha hija il-pensjoni ta' circa Ewro hdax-il elf u mitejn (€11,200) kif ukoll xi introjtu minn xi kirjiet li jammontaw ghal madwar erba' t'elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena. B'hekk b'mod komplessiv jidher li d-dhul taghha ilahhaq ghal circa hmistax il-elf (€15,000) fis-sena. Skond ir-rikors tal-intimati hija thallas kera ta' tmien mija u tlieta u erbghin Ewro u wiehed u hamsin centezmu fis-sena (€843.51c)[11].

Il-Bord ra ukoll ir-relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu, il-Periti Danica Mifsud u Elena Borg Costanzi fejn il-fond de quo gie stimat li jiswa erba' mitt elf Ewro (€400,000). Il-membri teknici ukoll ikkonstataw li l-appartament hu fi stat tajjeb hlief ghal-kamra tal-bejt u l-bejt innifsu[12].

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri tal-Bord:

Il-Bord wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata Maria sive May Herrera ghandha mezzi limitati, u konsegwentament tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-artikolu 12B(5) tal-Kap 158.

Il-Bord ikkonsidera li l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 jipprovdi illi:

> *Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix*

[11] A folio 4 tal-process.
[12] A folio 129 tal-process

it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Imbaghad l-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jiehu in konsiderazzjoni (i) il-mezzi tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera. A skans ta' repetizzjoni il-Bord jaghmel referenza ghad diskussjonijiet Parlamentari li hemm citati fis-sentenza ta' dan il-Bord kif presedut fl-ismijiet **Doreen Grima vs Carmelo Borg et.** (Rikors Nru. 240/2018) deciz fit- 18 ta' Mejju 2021.[13]

Il-Bord jinnota li l-massimu permess mil-ligi ta' zieda fil-kera ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond skond l-istima tal-Membri Teknici jammonta ghal tmint elef Ewro fis-sena (€8,000). F' kull kaz, il-Bord irid jiehu in konsiderazzjoni tac-cirkostanzi partikolari ta dan il-kaz fejn l-intimata ghanda dhul baxx hafna mill-pensjoni taghha fost konsiderazzjonijiet ohra inkluz:

1. L-ammont ta' kera percepit mir-rikorrenti;

2. Il-kundizzjoni prezenti tal-fond u il-valur tal-proprjeta';

3. L-eta' tal-intimata;

4. U l-mezzi tal-intimata.

[13] Pagna 12 u 13 tas-sentenza citata.

Il-Bord ghandu wkoll isib bilanc gust bejn l-interessi tar-rikorrenti, il-mezzi tal-intimata u fl-ahhar u mhux l-inqas il-fatt illi l-Awtorita' tad-Djar skont il-ligi vigenti llum trid taghmel tajjeb ghal dik il-parti taz-zieda fil-kera li l-inkwilin ma jkunx jiflah ghaliha, liema sors ta' fondi gej mill-fondi pubblici.

F'dan il-kaz partikolari, l-Bord jinnota wkoll illi dawn il-proceduri twalu xi ftit ukoll sforz l-eccezzjonijiet imqajma mill-intimata. Izda del resto kull parti ghandha d-dritt illi tiddefendi l-kaz taghha bl-ahjar mod u tuza l-ghodod moghtija lilha mil-ligi b'dak li hi tqis ikun l-ahjar mod ghaliha.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li l-kera dovuta mill-intimata ghandha tizdied ghal tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza ghas-sentejn li gejjin filwaqt illi l-kera ghandha tizdied ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) ghat-tielet u r-raba' sena li gejjin u tkompli tizdied u toghla ghal erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) ghall-hames u sitt sena.

Decide:

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezjonijiet tal-intimati billi:

(1) Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta; u

(2) Ma jiehux konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba peress li t-test tal-mezzi sar waqt il-proceduri; u

(3) Jilqa' it-tielet talba kif hawn fuq gie deciz u Jordna illi l-kera dovuta mill-intimata ghandha tizdied ghal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena

mid-data ta' din is-sentenza ghas-sentejn li gejjin filwaqt illi l-kera ghandha tizdied ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) ghat-tielet u r-raba' sena li gejjin u tkompli tizdied u toghla ghal erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) ghall-hames u sitt sena; u

(4) Jichad ir-raba' talba minhabba kif inghad aktar 'l fuq l-intimata tissodisfa ampjament it-test tal-mezzi; u

(5) Filwaqt illi Jichad l-eccezzjonijiet tal-intimata; u

(6) Kunsidrat il-mezzi limitati tal-intimata Jordna li kull parti thallas l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri, filwaqt illi l-ispejjez tal-Awtorita' jibqghu bla taxxa.

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur.