BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 9 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 211/22JG
Nru fuq il-Lista: 7

Antonia *sive* Antoinette Briffa (K.I. 0590458M)

vs

Maria Dolores *sive* Doris Sant (K.I. 0292057M), l-Awtoritá tad-Djar, David Mallia (K.I. 0359557M) fil-kwalitá tiegħu ta' eżekutur testamentarju tar-Reverendu Monsinjur Dun Anton Mallia Borg u Angelo Mallia (K.I. 0007556M) u Stephen Mallia (K.I. 0276867M) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 08 ta' Marzu 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-Reverendu Monsinjur Dun Anton Mallia Borg ħalla legat lir-rikorrenti flimkien ma' l-intimati ħutha Angelo u Stephen Mallia konsistenti fid-dar bin-numru 10 fi Sqaq Dun Vestru, Birkirkara, bil-gnien tas-sigar tac-citru anness mieghu; l-esponenti accettat tali legat kif jirrizulta mill-kuntratt ta' immissjoni u ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis anness bħala DOK. A kif stamt l-intier li jiswa ħames mitt elf euro (€500,000) (ara Dok.B) filwaqt illi l-intimati Angelo u Stephen Mallia sa issa għadhom ma ressqux sabiex jaċċettaw l-istess legat;*

2. *Illi tali dar tħalliet kif maqsuma antikament fi tliet appartameni bħala kerrejja u kif mikrija b' diversi kirjiet protetti lil diversi persuni, fosthom lill-intimata Sant, li tikri l-appartament fil-pjan terran u b'kamra oħra fuq, liema terran jinsab fuq in-naħa tax-xellug wara li tidħol fid-dar, u bil-komunjoni ta' l-intrata, tal-bitħa interna u tal-ġnien; u qed tħallas preżentament lir-rikorrenti kera ta' disgħa u sebgħin euro (€79) fis-sena rappreżentanti s-sehem indiviz tar-rikorrenti; tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap. 69 u tikkonstitwixxi l-unika residenza ta' l-intimata Sant;*

3. *Illi tali keras hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimata Sant tissodisfa tali test, il-fond jiġi stamt u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;*

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Sant;* ***u***

ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***

iii. *F'każ illi jirrizulta li l-intimata Sant ma tissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata Sant sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u tirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba;* ***jew***

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata Sant tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond fuq deskritt, konsistenti fl-appartament mhux innumerat fuq in-naħa tax-xellug tad-dar 10, Sqaq Dun Vestru, Birkirkara, b'effeett mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-22 ta' Marzu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 3 ta' Mejju 2022[3], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 10 tal-proċess.
[3] A fol 13 tal-proċess.

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost

dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tiegħu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimati Angelo u Stephen Mallia datata 9 ta' Mejju 2022[4] fejn ġie eċċepit hekk:

1. Illi l-esponenti huwa aħwa tar-rikorrenti, b'dan illi ġie mħolli legat favur tagħhom mid-Dun Anton Mallia Borg;

2. Illi preliminarjament jiġi eċċepit in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-esponenti stante illi ma humiex inkwilini u qatt ma okkupaw il-proprjeta' ta' abitazzjoni in kwistjoni.

3. Illi l-esponenti m'għanhom ebda oġġezzjoni illi jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti ossie illi dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi ammont ta' kera wara li peremzz ta' periti nominate jiġi stabbilit il-valur tal-fond preżentement u li konsegwentment jordna li l-intimati jivversaw tali kera sabiex ikomplu jirrisjedu ġewwa l-fond inwkistjoni;

4. Illi madanakollu l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni tal-valuri kif indikati mir-rikorrenti permezz tad-dokumenti eżebiti, stante li huma diverġenti sostanzjalment u estremament bejniethom;

5. Illi għaldaqstant l-esponenti se jkunu qegħdin jirrimetti ruħhom għas-savju ġudizzju u direzzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord.

Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri permess mil-liġi u bl-ispejjeż kontra l-inkwilini.

---

[4] A fol 17 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Dolores *sive* Doris Sant datata 13 ta' Mejju 2022[5] tramite liema hija laqgħet għal din l-azzjoni hekk:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandha ġġib prova li turi illi l-legat tħalla lilha mir-Reverendu Monsinjur Dun Anton Mallia Borg permezz ta' l-aħħar testament tiegħu;*

2. *Illi l-esponenti ma għandha l-ebda proprjeta' oħra fejn tista' tirrisjedi għajr għal proprjeta' de quo illi hija tikri, u tiddependi minn din il-kirja tant illi ma għandiex mezzi sabiex takkwista proprjeta' oħra;*

3. *Illi l-esponenti dejjem ħallset il-kirja dovuta mingħajr problemi;*

4. *Illi l-esponenti tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-Test tal-Mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-test tal-mezzi);*

5. *Illi la darba d-dħul u l-kapital ta' l-esponenti huma ferm inqas minn dak stiploat fil-liġi, mgħandu jkun hemm l-ebda awment fil-kera imħallsa mill-esponenti;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, fl-eventwalita'li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu stipulate mil-liġi u/jew b'rati mizjuda gradwalment;*

[5] A fol 20 tal-proċess.

7. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, u fl-eventwalita illi l-Bord jawmenta l-kera dovuta, dan l-awment għandu jkun fi proposzjon li jirrifletti l-valur tal-parti tal-fond mikri lill-esponenti, u għandu jieħu in kunsiderazzjoni kwalunkwe benefikati u meljoramenti illi l-esponenti effetwat matul is-snin fl-istess fond de quo;*

8. *Illi l-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament ta' l-esponenti mill-fond;*

9. *Illi mingħajr reġudizzju għal premess, fi kwalunkwe każ, u fl-eventwalita' illi l-Bord jordna l-iżgumbrament ta' l-esponenti mill-fond de quo, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;*

10. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondanti fil-fatt u fi dritt u għandhomjiġu miċħuda, bl-ispejjż kontra tagħha.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Sant datata 6 ta' Ġunju 2022[6] permezz ta' liema hija eżebiet il-faxxiklu relattiva għat-test tal-mezzi.

[6] A fol 24b tal-proċess.

Ra n-nota ulterjuri tal-intimata Sant deatata 10 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema eżebiet iċ-ċertifikat tat-twelid tagħha[7].

Ra l-verbal ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-22 ta' Ġunju 2022[8], fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-risposta ta' David Mallia datata 23 ta' Ġunju 2022[9] fejn eċċepixxa li huwa m'huwiex il-leġittimu kuntradittur u li r-rikorrenti hija biss sid ta' terz tal-propjetá.

Ra r-rapport tal-Periti Membri ppreżentat fis-16 ta' Settembru 2022[10].

Ra l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022[11], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment seta' jitħalla għas-sentenza.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[12].

---

[7] A fol 68 tal-proċess.
[8] A fol 70 tal-proċess.
[9] A fol 71a tal-proċess.
[10] A fol 72 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 80 tal-proċess.
[12] A fol 157 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[13].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[14].

---

[13] A fol 158 *et seq* tal-proċess.

[14] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess*

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

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[15] 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[16]. 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[17]. Naturalment, dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] 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

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 għal-każ odjern.

Illi qabel ma jinvesti fil-mertu però, jeħtieġ li jiġu trattati u deċiżi, anke jekk b'mod konċiż, xi eċċezzjonijiet proċedurali imqanqla minn uħud mill-intimati.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni tal-intimati Angelo Mallia u Stephen Mallia</u>

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni, l-intimati Mallia jgħidu li huma m'humiex inkwilini tal-fond u allura m'għandhom l-ebda post f'dawn il-proċeduri. Għalkemm l-inkartament proċesswali huwa sieket fuq dan l-aspett[18], minn dak li seta' jifhem dan il-Bord, il-preżenza tal-intimati Mallia f'dawn il-proċeduri kien propju għaliex r-rikorrenti tipposjedi biss terz indiviż tal-propjetá, filwaqt li huma jippossjedu r-rimanenti żewġ terzi. Tassew, din l-eċċezzjoni hija ħażina anke għaliex fit-tielet talba tar-rikorrenti hemm talba għall-iżgumbrament tal-

---

fl-ismijiet **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.
[18] Tassew, l-ebda wieħed mid-difensuri legali għamlu xi sottomissjonijiet iżda sempliċement straħu fuq l-atti.

inkwilina Sant fil-każ li ma tissodisfax it-test tal-mezzi. Kien propju għalhekk li l-intimati Mallia daħlu fix-xena, għaliex f'dak il-każ, il-preżenza tagħhom hija neċessarja[19].

Illi wara kollox, dan il-Bord ma jistax jara kif din it-tip t'azzjoni setgħet qatt tkun ta' preġudizzju għalihom bil-fatt li l-eżitu jista' jkun jew li l-kera tiġi riveduta (b'mod pożittiv għalihom), jew li l-fond jispiċċa liberu u frank bix-xoljiment eventwali tal-kirja skond il-liġi.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi mwarrba.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni tal-intimat David Mallia</u>

Illi b'din l-eċċezzjoni, l-intimat Mallia (li ġie ċitat fil-kwalitá tiegħu ta' esekutur testamentarju) jgħid li huwa għandu jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex huwa m'huwiex il-leġittimu kuntradittur.

Illi b'mod ġenerali jingħad li l-eċċezzjoni tal-illeġitimita passiva hija waħda perentorja tal-ġudizzju u tista' titqajjem anke fi stadju tal-appell għaliex jekk tintlaqa, dak il-ġudizzju jispiċċa fil-konfront ta' dak l-intimat. Eċċezzjoni bħal din ġiet ukoll ritenuta li tista' titqajjem *ex officio*[20]. Hija difiża li tikkwerela jekk

[19] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara r-raġunament magħmul fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmela Scicluna vs Rosina Armla Azzopardi *ne*</u>**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' April 1964, kif ukoll dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Adelaide Ellul *et* vs Modern Crown Stoppers Limited,</u>** (App Ċiv Nru: 55/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Novembru 2003.

[20] F'dan is-sens issir referenza għal dak ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Eduardo Grech, quale Presidente della Filarmonica "Sta. Maria" di Musta vs Negoziante Francesco</u>**

effetivament, il-parti mħarrka għandiex hi b'xi mod tirrispondi għad-domanda attriċi[21]. Għalhekk ukoll, l-attur irid juri li l-azzjoni tiegħu ma tkunx tista' tissokta jekk mhux kontra dak l-imħarrek[22]. It-tagħlim dottrinali huwa wkoll konkordi ma dawn il-prinċipji[23].

Darmanin, Qorti tal-Kummerċ, mogħtija fil-15 ta' Jannar 1907 f'liema sentenza intqal hekk: *"Che, come e stato ritenuto dalla Corte di Appello nella causa "Dr. Naudi versus Geoghegan" 30 Novembre 1903, l'eccezione di illegittimitá di persona non é eccezione dilatoria, ma perentoria, opponibile in qualunque stadio del giudizio anche in seconda istanza e la quale pu'essere dalla Corte sollevata ex officio"*. Din is-sentenza ġiet ċitata b'approvazzjoni fis-sentenzi fl-ismijiet **Anthony Gauci vs Modern Circuits Limited** (Ċit Nru: 107/2000/1) mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2006, **Marina Holdings Limited vs Kummissarju tat-Taxxi Interni** (Rik Nru: 516/2005), mogħtija fis-7 ta' Frar 2008 u **Vassallo Builders Group Limited vs John A. Said *pro et noe*** (Ċit Nru: 2092/1998/1) mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2010, ilkoll mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili per Onor. Imħallef Joseph R Micallef.

[21] Speċifikament fuq din l-eċċezzjoni, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Liquigas Malta Limited vs. Easygas Malta Limited** , (Rik Ġur Nru: 207/2011) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 t'Ottubru 2015 fejn intqal hekk: *Huwa risaput illi min jeccepixxi li mhux il-legittimu kuntradittur jehtieglu jiddemostra, u wkoll jiddizimpenja ruhu bi provi adegwati, illi hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi ghat-talba proposta bl-istanza. Sabiex jigi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-legittimu kontradittur ta' parti f'kawza, jehtieg Ii fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta' prima facie jekk il-persuna Ii giet imharrka kienetx materjaiment involuta f'dak Ii minnu qeghda tilmenta l-attrici, cjoe jekk bl-agir tieghu holoqx relazzjoni guridika Ii minnha twieidet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-attrici.* Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata fil-mertu, dan l-insenjament jibqa' applikabbli.

[22] F'dan is-sens wieħed huwa mistieden jara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dottor James Scilcuna *noe* vs Ministru Għall-Intern, Sigurta Nazzjonali u l-Infurzar tal-Liġi,** (App Ċiv Nru: 22/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Mejju 2023.

[23] Il-ġurist **Lodovico Mortara** jispjega hekk: *"L'interesse ad agire o difenderesi e dunque un interesse giuridico; vale a dire, non puó consistere nel sempliċi godimento altruistice e tutto intellettuale di procurare la ripristinazione dell'impero di unoa norma giuridica violata; ma deve concretarsi anzitutto nella possibilità che chi agisce sia il soggetto del diritto che mediante la decisione della controversia vuole riconosciuto.* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 589. L-istess ġurist imbagħad ikompli jissenjala hekk dwar dan il-presuppost proċesswali:, *"La capacitá processuale va considerata sotto due aspetti: come capacitá, cioè di agire o di stare in giudizio. L'espressione «capacitá di agire in giudizio» serve a indicare l'attitudine giuridica di un soggetto ad essere «parte in giudizio». L'espressione «capacitá di stare in giudizio» indica invece l'attitudine all'esercizio legale della predetta capacitá ... Tanto l'una che l'altra delle espressioni menzionate, e quindi anche il tema dell'attuale ricerca, si riferiscono alla capacitá processuale attiva e passiva, cioè di attore come di convenuto, d'intervenuto, di chiamato in garantia, ecc ... si ricava, adunque, che la condizione fondamentale per la capacitá di agire in giudizio è la normale capacitá di possedere diritti, essere cioè soggetto di diritti; e che la condizione parimenti fondamentale per la capacitá di stare in giudizio è quella di avere il libero esercizio dei diritti, ovvero di supplirvi con le forme*

Illi f'dawn il-proċeduri, mhuwiex qiegħed b'xi mod jiġi kwerelat ix-xogħol tal-eżekutur testamentarju, jew li dan m'eżegwiex l-inkarigu lilu mogħti[24], u għalhekk dan il-Bord qajla jista' jifhem il-għala dan ġie intromess b'mod furzat f'dawn il-proċeduri.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni hija tajba u qiegħda tiġi akkolta.

Mertu

Illi spjanati dawn l-eċċezzjonijiet, jifdal biss li jiġi determinat il-mertu propju.

Illi dwar it-titolu[25] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti anness mar-rikors promotur. Apparti minn hekk, jidher li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan mill-inkwilina.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[26].

---

integrative o abilitative stabilite dalle leggi." – Foll 630 u 631 tal-istess xogħol. Fuq l-istess binarju hija wkoll il-fehma tal-ġurist **Luigi Mattirolo** li jgħid hekk *"lo stare in giudizio è un atto di somma importanza, che richiede, così nell'attore, come nel convenuto, una speciale capacitá."* – Trattato di Diritto Giudiziario Civile, Volume II, IV edizz, Torino Fratelli Bocca Editori, 1894, a fol 6.

24 Dwar ir-responsabbiltà ta' din il-figura, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Ir-Reverendu Patri Franġisku Azzopardi *et* vs Maria Hilda sive Hilda Cauchi**, (Ċit Nru: 506/2002/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Ottubru 2004 (mhux appellata).

25 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".

26 Regolamenti 5(5) u 6(4).

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 disgħin elf Ewro (€90,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[27].

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[28]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer ukoll jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jillibera lil intimat David Mallia mill-osservanza tal-ġudizzju.
2) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul dawn il-proċeduri.

[27] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[28] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jastjeni mill jqis aktar it-tieni talba u dan għaliex mill-*iter* proċesswali ma jirriżultax lir-rikorrenti baqgħet tinsisti fuqha. Fi kwalunkwe każ l-awment sejjer jingħata b'din id-deċiżjoni.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jilqá limitatament il-ħames talba u għalhekk jirrevedi l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal l-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena u ċioé bl-ammont ta' mija u ħamsin Ewro (€150) fix-xahar, li għandha tkun pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti, tal-Awtoritá tad-Djar u tal-intimat David Mallia jitħallsu mir-rikorrenti[29]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina Maria Dolores *sive* Doris Sant jitħallsu mill-istess intimata. L-ispejjeż tal-intimati Angelo Mallia u Stephen Mallia jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[29] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.