BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 630/2021 LC

Galea Mario (K.I. 11955M), Galea John (K.I. 792751M), Galea Joseph (K.I. 881639M), Modi Maria Rosaria (K.I. 856749M), Brincat Maria (K.I. 774537M) u Galea George (K.I. 131748M)

VS

Micallef konjuġi Raymond (K.I. 533650M) u Mary Grace (K.I. 67750M)

Sentenza Parzjali

Illum, 9 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Galea (K.I. 11955M), John Galea (K.I. 792751M), Joseph Galea (K.I. 881639M), Maria Rosaria Modi (K.I. 856749M), Maria Brincat (K.I. 774537M) u George Galea (K.I. 131748M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx jew ma jikkwalifikawx biex ikomplu fil-kirja tal-proprjeta li tinsab fl-indirizz numru 47, Triq G Agius Muscat, Ħaż-Żabbar.

II. Fil-każ li l-intimati jikkwalifikaw, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni tal-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjeta' permezz tal-membri tekniċi ta' dan l-Onorabbli Bord.

III. Fil-każ li l-intimati ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien sentejn (2) bil-kumpens xieraq pagabbli lis-sidien il-kera għall-okkupazzjoni ta' tali fond.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Raymond Micallef (K.I. 0533650) u ta' martu Mary Grace Micallef (K.I. 0067750M) tat-22 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) fl-ewwel lok jiġi rilevat illi l-kirja tal-eċċipjenti hija regolata mill-Kap. 158 u mhux mill-Kap 69 kif indikat fid-digriet tal-14 ta' Ottubru 2021; (ii) fit-tieni lok, permezz ta' skrittura privata redatta quddiem in-Nutar Carmel Gafa nhar is-7 ta' April 2003 (Dok. RM), il-partijiet ftehmu li l-esponenti jkollhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond *de quo* sal-mewt tagħhom u s-sidien irrinunzjaw għal kull dritt illi jgħollu l-kera skond il-liġi; (iii) in vista tal-

prinċipju *pacta sunt servanda*, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika tali skrittura u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt; jekk ir-rikorrenti jħossu li jixtiequ jimpunjaw tali skrittura, huma għandhom l-ewwel jindikaw fuq liema bażi qed jimpunjawha u jintavolaw il-proċeduri idonji sabiex jimpunjawha, qabel ma jgħaddu biex jitolbu dak li jmur kontra kwantu stipulat espressament bejn il-partijiet; (iv) in vista tas-sueċċepit, jiġi umilment sottomess illi dan l-Onorabbli Bord m'għandux jipproċedi bit-test tal-mezzi sakemm ma jiġux deċiżi l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-eċċipjenti u (v) f'kull każ, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-intimati jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha sabiex jgħaddu mit-test tal-mezzi.

Ra l-provi u d-dokumenti miġjuba sa' dan l-istadju;

Sema' s-sottomissjonijiet orali tad-difensuri tal-partijet;

Ikkonsidra

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati eċċepew illi l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 158 u mhux bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2021, ir-rikorenti talbu korezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li fejn hemm indikat il-kliem "Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta" jiġi sostiwit bil-kliem "Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta" liema talba ġiet milqugħa mill-Bord, u in vista ta' dan, l-intimati rtiraw din l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

Illi b'hekk din is-sentenza parzjali hija limitata għar-rigward tat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati kif hawn fuq riportata.

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati oriġinat mill-Att ta' akkwist tal-intimati tas-*subutile dominium* temporanju tal-fond *de quo* għaż-żmien li jagħlaq if-26 ta' Ottubru

1988, liema Att kien ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Lia fit-28 ta' Ottubru 1972.

Illi sussegwentement, permezz ta' skrittura privata datata s-7 ta' April 2003, il-kontendenti odjerni ddikjaraw illi wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-emfitewtika, l-intimati flimkien mal-familja tagħhom baqgħu jirrisjedu fil-fond *de quo* versu l-kera ta' €139.76 (LM60) fis-sena u li l-inkwilini huma protetti bl-Att XXIII tal-1979. Il-kontraenti ftehemu wkoll illi l-intimati għandhom jibqgħu jgħixu f'dan il-fond sad-data tal-mewt tagħhom filwaqt li binthom tibqa' tirrisjedi f'dan il-fond sad-data taż-żwieġ tagħha. Ftehmu wkoll illi l-kera ta' €279.52 (LM 120) fis-sena għandha tibqa inalterata u s-sidien tal-kera rrinunzjaw id-dritt tagħhom li jgħollu l-kera skont il-liġi.

Illi fix-xhieda tiegħu, ir-rikorrenti Mario Galea jikkonferma illi l-inkwilini ilhom joqgħodu fil-fond in kwistjoni "*xi ħaġa bidu tas-seventies (70) jew tal-eightees (80), xi ħaġa hekk*"[1] filwaqt li l-intimat Raymond Micallef fix-xhieda tiegħu jippreċiża illi huwa u familtu ilhom jirrisjedu fil-fond *de quo* sa "*minn nineteen seventy four (1974)*"[2].

Ikkonsidra;

Illi l-mekkaniżmu tal-awment tal-kera abbażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, adoperat f'dawn il-proċeduri odjerni, daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju 2018 permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018. Il-ftehim bejn il-partijiet, min-naħa l-oħra, ġie iffirmat fis-7 ta' April 2003 u ċioè ħmistax-il sena **<u>qabel</u>** id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att. Fiż-żmien meta ġie ffirmat il-ftehim, ir-rikorrenti la setgħu jobsru bil-bdil eventwali fil-liġijiet u lanqas kellhom għażla oħra għajr li jirrikonoxxu lill-intimati u lil binthom bħala inkwilini tal-fond u li jħalluhom fil-kirja

[1] Ara x-xhieda mogħtija fit-11 ta' Novembru 2023, a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[2] Ara x-xhieda mogħtija fit-13 ta' Frar 2023, a fol. 29 tal-atti proċesswali..

skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti f'dak iż-żmien. Illi filfatt, fix-xhieda tiegħu,[3] ir-rikorrenti Raymond Micallef jgħid illi "il-proposta kienet illi dik il-kera kienet baxxa u għall-ewwel m'aċċettax. Imbagħad aċċetta li tirdoppja u għamilna ftehim illi joqgħod hemm sal-mewt fuq il-liġi ta' dak iż-żmien u li l-kera ma togħliex." (emfasi tal-Bord). Illi b'hekk, jirriżulta ampju li l-kondizzjoni li l-kirja tibqa' *vita durante* tal-intimati u li l-kera ma togħliex saru fil-qafas tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Filfatt, il-kontraenti stess ftehmu fl-aħħar klawsola illi għall-kumplament, il-kirja għandha tibqa' regolata mill-Att Nru XXIII tal-1979 u mil-liġi.

Illi fil-fehma tal-Bord, għalkemm huwa vera li l-kunċett legali ta' *pacta sunt servanda* għandu jiġi rispettat minn kull kontraent abbażi ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-ftehim u l-kundizzjonijiet hemm magħmulha jridu jitqiesu wkoll fid-dawl tal-imposizzjonijiet legali ristretti li kienu imposti fuq is-sidien tal-kera u f'dak li setgħu jikkontrattaw.

Illi llum-il ġurnata, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti nbidlet għalkollox bl-Att XXVII tal-2018 u bl-Att XXIV tal-2021 u d-drittijiet li ngħataw lir-rikorrenti *qua* sidien tal-kera ma jistgħux jiġu sempliċiment kalpestati abbażi tal-ftehim li sar fl-2003 bejniethom. Irid jiġi wkoll imfakkar li l-qafas legali li fih saret il-preżenti skrittura ġie dikjarat kemm-il darba bħala li jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-kera.

Illi filfatt, din hija d-direzzjoni li ngħatat diversi drabi mill-Qrati tagħna ta' kompetenza Kostituzzjonali. Wieħed isib numru kbir ta' sentenzi fejn minkejja li ngħatat eċċezzjoni simili, il-Qorti skartat tali eċċezzjoni u sabet li kien hemm leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali tas-sidien tal-kera bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-

[3] Ara x-xhieda mogħtija fit-11 ta' Novembru 2023, a fol. 23 tal-atti proċesswali.

Liġijiet ta' Malta kif kienu eżistenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Illi għalkemm dan il-Bord m'huwiex adit sabiex jistħarreġ temi ta' indoli Kostituzzjonali, ma jistax, fil-ħsieb u l-kunsiderazzjonijiet tiegħu, jiskarta l-varji pronunzjamenti tal-Qrati ta' kompetenza Kostituzzjonali f'temi simili għal dawk odjerni għaliex jekk jagħmel hekk, huwa stess ikun qiegħed joħloq inġustizzja.

Illi sitwazzjoni bħal dik odjerna diġà ġiet mistħarrġa minn dawn il-qrati fil-każ **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado**[4] u fil-każ **Giovanna Testa et vs Alex Pace Gouder**[5] fejn il-Qrati, għar-raġunijet hemm mogħtija skartaw ftehim bejn il-partijiet li sar qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u applikaw l-liġi kif emendata.

Deċide

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, il-Bord, filwaqt li qed jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni, qiegħed jiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjeż tal-preżenti jkunu a karigu tal-intimati.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

[4] **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado**, (Rik Nru 41/2017) deċiżi mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta' Settembru 2018, mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-24 ta' Frar 2019; mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Settembru 2021 u mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-25 ta' Mejju 2022.
[5] **Giovanna Testa et vs Alex Pace Gouder**, Bord li Jirregola l-Kera, 5 ta' Ottubru 2021, (Rik Nru. 66/2020 SG)

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur