**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Pierre Cutajar Paris u martu Anna Cutajar Paris**

**vs**

**(i u ii) Giuseppe Borg u martu Dolores Borg u (iii) Emanuel Paris, (iv) Noel Paris, (v) Maria Concetta Farrugia, (vi u vii) Vincent Paris f'ismu personali u ghan-nom ta' Alfonso Paris, (viii) Arnold Paris, (ix) Therese sive Leslie Astarita, (x, xi, xiii u xiv) Mary Portelli f'isimha propju u ghan-nom ta' Angela sive Gina Chetcuti, Connie Missin u Josephine Chetcuti (xv) Felicienne sive Felicia Paris, u ghal kull interess (xvi) l-Awtorita' tad-Djar**

**Rikors Guramentat Numru: 154/2018JD**

Illum 2 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-**rikorrenti**[1] li permezz tieghu ppremettew u talbu :

1. Illi r-rikorrenti huma sidien ta' 4/7 indivizi tal-propjeta' 36 Triq Professor Anton Tabone Birebbuga, mentri l-konvenuti l-ohra (ghajr ghall-konjugi Borg ) jigu l-qraba ta' l-attur Pierre Cutajar Paris li ghandhom konguntivament, ir-rimanenti tlett settimi partijiet (3/7)indivizi tal-propjeta' 36 Triq Professur Anton tabone birzebbuga,u dan kif anki jirrizulta mis-sentenza 'res judicata' moghtija mill-Prim Awla Tal-Qorti Civili fl-ismijiet Emanuel Paris et vs Pierre Cutajar Paris et b'citazzjoni numru 991/2002 liema kawza giet deciza fil-5 ta' Novembru 2007, u li qieghed jigi anness bhala **dok A**;

2. Illi r-rikorrenti Pierre u Anna konjugi Cutajar Paris dahlu f'kuntratt wara s-sentenza moghtija mill-Prim ' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Emanuel Paris et vs Pierre Cutajar Paris et. (citazz nru.991/2002) kif ordnat mill- Qorti fis-sentenza taghha stess, fl-24 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Silvana Borg Caruana li kopja ta' l-istess kuntratt jinsab hawn anness bhala **dok B;**

[1] Fol. 1 sa 3

3. Illi fis-sentenza hawn fuq citat u anki fil-kuntratt jirrizulta li l-fond 36 Triq professor Anton Tabone Birzebbuga huwa propjeta' tar-rikorrenti konjugi Cutajar Paris( fis-sens illi l-atturi Pierre u Anna Cutajar Paris minkejja li jafu liema porzjon hu taghhom qatt ma rrizulta liema hu l-konfini preciz tl-art taghhom kontigwu ghal mad-dar/residenza li ntwirtet) u dana stante l-fatt li mad-dar mertu ta' din il-kawza, jirrizulta fuq wara taghha bicca art kbira liema bicca art hija parti integrali mic-cens temporanju li bis-sahha tal- Att XXIII tas-sena 1979, ( u minghajr il-kunsens tas-siden ) giet ikkonvertita f'kera kif ser jigi spjegat ulterjorment f'dan ir-rikors;
4. Illi l-pjanta tal-fond 36 Triq Professur Anton Tabone Birzebbuga tinsab hawn annessa liema pjanta sater mill- Periti tal-Qorti fil-kawza hawn fuq riferita, u liema pjanta kienet anki giet annessa mal-kuntratt tal-24 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutara Silvana Borg Caruana, u li kopja tieghu huwa anness a pagna 00364 tal-kuntratt hawn anness bhala **dok B.**

5. Illi din il-propjeta' bin-numru estern 36 Triq Professur Anton Tabone birzebbuga inkluz l- art maghha, skond il-pjanta annessa a pagna 00364 tal-kuntratt **dok B** , kienet giet koncessa fuq titolu ta' enfitewsi temporanju ghal perijodu ta' sbatax il-sena fl-14 ta' Settembru 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar dekorribbli mil-1 ta' Novembru 1962, u dan ghac-cens ta LM 54 fis-sena li jithallas kull tlett xhur bil-quddiem, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt stess, liema kopja tal-kuntratt jinsab hawn annss bhala **dok C .**

6. Illi dan ir-rikors quddiem il- Bord li jirregola l-kera qieghed jigi pprezentat mir-rikorrenti Cutajar Paris assolutament u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha li r-rikorrenti ghandhom, (u li jixtiequ jezercitaw fil-futur inkluz dawk id-drittijiet Kostituzzjonali u li jemanixxu mil- Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta ), sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura u jirriprendu lura l-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghhom;

7. Pero' fid-dawltal-introduzzjoni tal-ligi fejn il-legislatur dahhal fis-sehh L-Att XXVII (27) tas-sena 2018, liema ATt 'inter alia ' tipprovdi dwar ligijiet li jemendaw il- Kap 158 u senjatament l-artikoli 5,12 u 12 A, il-legislatur impona kundizzjonijiet godda fuq sid dawn il-propijetajiet liema kundizzjonijiet , ir-rikorrenti minn issa stess jiddikjaraw li ma jaqblux maghhom, kif ukoll ma jaqblux mall- Att XXIII (23) tas-sena 1979, u jzommu fermi d-drittijiet taghhom sabiex fil-futur jiccalingjaw il-ligi u/jew disposizzjoniet minnu u/jew minnhom, kif imposta permezz tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018 u kif impost originarjament bl-emendi sussegwenti skond l-Att XXII (23) tas-sena 1979;

8. Illi data ma non concesso u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti kif spjegat hawn fuq, ir-rikorrenti qieghdin jintavolaw dan ir-rikors quddiem il- Bord li Jirregola l-Kera sabiex in virtu' tal-artikolu 12 B (2) tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, ir-rikorrenti Cutajar Paris qieghdin jitolbu revizjoni

fil-kirja tal-fond 36 Triq Professor Anton Tabone Birzebbuga , billi l-kirja prezenti li jithallas mioll-konjugi Borg lir-rikorrenti konjugi Cutajar Paris (izda li qieghda tigi rifjutata mir-rikorrenti Cutajar Paris u li qatt ma giet iddepozitata b'cedola il- Qorti mill-intimati konjugi Borg ) is-somma ta' Euros 204 fi-sena u/jew dik is-somma verjuri ghall- fond 36 Triq il- Professur Anton Tabone Birzebbuga.

9. Illi din il-kirja b'kull rispett, zgur ma tirriflettix is-suq reali tal-kera fuq is-suq miftuh, u liema kera huwa baxx u puerli wisq ikkomparat ma' dak li r-rikorrenti jistghu jaqilghu realment fuq is-suq miftuh , u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Godwin Abela fejn fis-suq korrenti l-kirja annwali tal-fond gie vvalutat ghal Euros 6,600 /jew somma verjuri, u fejn ghalhekk tizboq bil-bosta aktar minn dak mahsub fil-ligi, liema rapport qieghed jigi mmarkat bhala **dok D;**

10. Illi ghalhekk si tratta ta' imposizzjoni kontra il-volonta' ta' sidien il-fond sabiex jaccetta inkwilin fil-fond;

11. Illi dato ma non concesso, u minghajr pregudizzju, u b'rizerva ghad-driittijet kollha tar-rikorrenti, dan ir-rikors qieghed jigi pprezentat ghax l-artikolu 12 B (2) tal-att XXVII (27) tas-sena 2018 timponi fuq is-sid sabiex jintavola rikors quddiem il- Bord u Li Jirregola l-Kera sabiex tigi riveduta l-kirja dovuta;

12. Illi pero' anki jekk ghal grazzja ta' l-argument , ir-rikorrenti ma jaqblux mat-test tal-ligi that l-Att XXVII (27) tas-sena 2018, ir-rikorrenti qieghdin jaderixxu mal-ligi (izda mhux qed jaqblu fil-principju mal-ligi u jintavolaw dan ir-rikors sabiex il- Bord li Jirregola l-Kera tirregola u tirrevedi il-kera;

13. Illi ghal kull buon fini u ghal fini ta' integrita' ta' gudizzju , gew msejhin bala intimate fil-kawza s-sidien l-ohra ta' l-ohra ta' l-art fabbrikabbli attigwu u konfinanti mal-fond 36 Triq Professur Anton Tabone Birzebbuga, liema art kienet parti integrali mil-koncessjoni enfitewtiku ta' sbatax il-sena fl-14 ta' Settembru 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar dekoribbli mill-1 ta' Novembru1962, **doc C.**

14. Illi ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;

15. Illi r-rikorrenti Cutajar Paris intavolaw ittra ufficjali fit-23 ta' Mejju 2018 bin-numru 1810/2018, liema kopja ta' l-ittra ufficjali jinsab hawn anness bhala **dok E**;

16. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, jaqta u jiddeciedi fil-konfront ta' l-intimati Giuseppe Borg u martu Dolores Borg detenturi rispettivament tal- karti ta' l-identita numri 13954(M) u

382448(M)u/jew kontra l-Awtorita' tad- Djar jekk ikun il-kaz in vista ta' l-artikolu 12 B(3) (i) tal-Att XXVII tas-sena 2018, sabiex-

1. Jordna revizjoni fil-kera tal-fond 36 triq il-Professur Anton Tabone Birzebbuga,u dan warali l-Bord tevalwa u tistabilixxi il-fatti ai fini tal- 'means test criteria' fuq l-intimati konjugi Borg u wara li l-Bord tikkonsidra ukoll kundizzjonijiet godda , u dan that dawk i- provvedimenti kollha opportuni u necessarji li dan il- Bord ihoss li huma idoneji fic-cirkostanzi inkluz li tappunta Periti operandi ghall-fini ta' valur, skond l-Att XXVII (27) tas-sena 2018;
2. Jordna dawk il-provvedimenti kollha neccessarji kontra l-intimati konjugi Borg, u taghti zmien definit jekk ikun il-kaz sabiex is-sidien jiehdu r-ripreza lura u l-pussess efettiv tal-fond 36 Triq professor Anton Tabone Birzebbuga mill-intimati konjugi Borg , u dan that dawk il-provvidimenti li l-Bord ihoss li huma ideoneji fic-cirkostanzi;

   Bl-ispejjez, bl-imghax mil-likwidazzjoni ta' dak dovut skont il-ligi, u b'riserva ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti li jfittxu ulterjorment skond il-ligi inkluz that il- Kap 319 u that il- Kostituzzjoni ta' Malta;

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors[2] promotur.

Ra r-Risposta tal-intimata **Awtorita' tad-Djar**[3] li permezz taghha:

Illi l-Awtorita' tad-Djar ma ghandiex tigi mharrka bhala konvenuta f'dawn it-tip ta' kawzi u ghalhekk giet imharrka hazin ghax mhijiex il-legittimu kontradittur. L-attrici naqset li tindika f'liema ghamla li qed tharrek lill-esponenti.

Illi intant jekk l-attrici dahlet lill- Awtorita' a bazi tal-art 4 tal-Att XXVII tal-2018 allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghgandha id-dritt imnma mhux l-obbligu li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan , taghmel biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtoriuta' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez.

Fil-fatt il- Ligi tghid biss li L-Awtorita' tad-Djar ghandha tigi notifikata bir-rikors imma mhux li ghandha tkun konvenuta.

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

Ra r-Risposta[4] tal-intimati **Emanuel Paris, Noel Paris, Maria Concetta Farrugia, Vincent Paris, Alfonso Paris, Arnold Paris, Therese sive Leslie Astarita, Mary**

[2] Fol. 4 sa 89
[3] Fol. 91
[4] Fol. 93

**Portelli, Angela sive Gina Chetcuti, Connie Missin, Josephine Chetcuti u Felicienne sive Felicia Paris** li permezz taghha eccepew :

1. Illi huma ma jaqblux illi ghandhom 3/7 indiviz tal-propjeta' 36 Triq anton Tabone Birzebbuga, izda jiddikjaraw, kif jidher mill-kuntratt Dok B ezebit mir-rikorrenti stess, illi fil-porzjon taghhom hemm inkluza porzjon diviza tal-istess dar delinejata fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li taghha ghandhom dritt jipercepixxu 3/7 tal-kera mhallsa mill-intimati konjugi Giuseppe Borg u Dolores borg.
2. Illi apparti dak indikat fuq, l-esponenti jiddikjaraw illi qeghdin jaderixxu maz-zewg talbiet tar-rikorrenti Pierre Cutajar Paris u Anna Cutajar Paris.

Ra r-Risposta tal-intimati Giuseppe Borg u martu Dolores Borg[5] li permezz taghha eccepew:

Fil-Mertu-

1. Illi l-fond mertu ta' dan ir-Rikors 36, Triq il-Profs Anton Tabone , Birzebbugia , kien mikri lill-intimati Borg precizament fid-29 ta' Mejju, 1976 u dan permezz ta' ftehim verbali li kien sar dak iz-zmien ma' certa Mary Paris , illum mejta zija tar-rikorrenti.
2. Illi l-intimati Borg jafu bid-data preciza peress li din hija wkoll d-data taz-zwieg taghhom.
3. Illum l-intimati Borg flimkien ma Mary Paris kienu jzommu ktieb tal-kera, u meta l-istess Mary Paris giet nieqsa madwar 10 snin l-ktieb tal-kera beda jigi iffirmat minn neputi taghha u cioe r-rikorennti Pierre Cutajar Paris.
4. Illi dan il-fond kien u ghadu jintuza mill-konjugi Borg bhalha l-unika residenza taghhom u ghadhom jabitaw hemm sal-lum.
5. Illi fl-ahhar tas-sena 2016 l-intimata Dolores Borg kienet avvicinat lir-rikorrenti Pierre Cutajar Paris biex thallsu l-kera dovuta tas-sena 2017 bhal ma kienet taghmel ta' kull sena , pero' dan irrifjuta li jircievi l-kera dovuta.
6. Illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti fir-rikors tieghu, l-kera gietdepositata l-Qorti permezz ta' cedola apposite fl-2017 (78/17) u fl-2018 (2435/17) u dan hekk kif jidher mic-cedoli hawn annessi u mmarkati GDBI u GDB2.
7. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal- *means test* , tajjeb jinghad li l-intimati Borg huma koppja anzjana, t-tnejn ma jahdmux u jghixu bil-pensjoni tar-ragel.
8. Illi l-ligi f'dan ir-rigward hija cara u inekwivoka u cioe il-konjugi Borg ghandhom dritt assolut ghat-tgawdija tal-fond li lilhom mikri u dan bis-sahha propju tal-ligijiet ben kwotati fir-rikors promotur u li ovvjament ir-rikorrenti ma jaqbilx maghhom, u precizament Kap 158 tal- Ligijiet ta' Malta, l-Att XXIII (23) tas-sena 1979 u l-Att XXVII(27) tas-sena 2018 li jaghtu protezzjoni lill- inkwilini ex lege.

[5] Fol. 96 sa 97

9. Illi apparti dan it-talbiet tar-rikorrenti huma opposti u ma jaghmlux sens , u dan peress li fl-ewwel talba qed tintalab r-revizjoni tal-kera filwaqt li fit-tieni talba qed tintalab r-ripreza tal-fond u cioe l-izguymbrament mill-istess fond mil-konjugi Borg.

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri fil-mora tal-kawza f'kaz li jinqalghu, kif ukoll li jressaq provi ohra marbuta mal-istess.

Ghaldaqstant l-intimat huwa tal- Umli fehma li t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra d-digriet tieghu tal-14 ta' Dicembru 2018[6] moghti skond l-art. 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra r-Relazzjoni[7] tal-Membri Teknici Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra li hadd mill-partijiet ma xehed *viva voce* f'din il-kawza, u lanqas tressqu xhieda barranin biex jaghtu x-xiehda taghhom.

Ra l-bqija tad-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Ra li l-partijiet ghazlu li ma jipprezentawx sottomissjonijiet finali.

Ra li, fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2019, il-partijiet qablu li l-Bord jghaddi ghas-sentenza.

Ra d-digriet tal-11 ta' Mejju 2020[8], li permezz tieghu dan il-Bord issospendenza l-prolazzjoni tas-sentenza, u gibed l-attenzjoni tal-partijiet li mhux car mill-atti kif jinsab sodisfatt ir-rekwizit mehtieg sine qua non ghall-applikabilita' tal-art. 12B(1) tal-Kap. 158, u cioe li l-intimati Giuseppe Borg u martu Doris Borg qed jokkupaw il-fond mertu tal-kawza 'taht titolu ta' kera stabbilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi ... li beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazjzoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A' tal-Kap. 158, partikolarment fid-dawl tad-dikjarazjzonijiet maghmula mill-istess intimati fil-punti numberati (1) sa (3) fir-Risposta taghhom. Il-Bord ghalhekk idderiega lill-partijiet biex jaghmlu s-sottomissjonijeit fattwali u legali li jidhrulhom xierqa sabiex iweigbu ghal dan il-kwezit tal-Bord.

Ra li, fl-udjenza sussegwenti tal-21 ta' Lulju 2020[9], id-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Bord li *'l-koncessjoni originali ta' enfitewsi tinsab ezibita a fol. 76 tal-process u li l-*

[6] Fol. 102 sa 103
[7] Fol. 148 sa 165
[8] Fol. 210 *et seq.*
[9] Fol. 213

*intimati konjugi Borg huma l-aventi kawza tal-enfitewta originali Emanuel Dalli permess li akkwistaw iz-zmien rimanenti.'*

**Ikkunsidra li:**

Mill-provi dokumentali imressqa mir-rikorrenti f'din il-kawza jirrizulta li l-fond 36, Triq Professur Anton Tabone, Birzebbugia, kif kien originarjament qabel ma nqasam b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet **Emanuel Paris et vs Pierre Cutajar Paris et** (Rik. Gur. Nru. 991/2002JA)[10], kien jikkonsisti f'entrata mat-triq, li taghti ghal bitha b'tarag mikxuf li jaghti ghal ambjenti fl-ewwel sular, u b'ghalqa estensiva fuq in-naha ta' wara tal-ambjenti msemmija, li fiha giebja, u li testendi wara l-fondi adjacenti bin-numri 34 u 35 fl-istess triq. Il-binja fiha cirka 95 metri kwadri, u l-ghalqa cirka 600 metru kwadru madwar il-bini.[11] Bil-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana fl-24 ta' Gunju 2008[12] b'ordni tal-Qorti fl-imsemmi gudikat, dan il-fond inqasam fi tnejn, billi l-parti tal-ghalqa retropposta ghall-fondi bin-numri 34 u 35 giet assenjata lill-intimati Emanuel Paris, Noel Paris, Maria Concetta Farrugia, Vincent Paris, Alfonso Paris, Arnold Paris, Therese Astarita, Mary Portelli, Angela Chetcuti, Connie Missin, Josephine Chetcuti u Felicienne Paris flimkien bejniethom, filwaqt li l-ambjenti urbani accessibbli mill-entratura 36 u l-bqija tal-ghalqa gew assenjati lir-rikorrenti f'din il-kawza.

Din il-qasma pero' ma affettwat bl-ebda mod il-kirja pre-ezistenti li ghaliha kien soggett il-fond shih originali bin-numru 36, Triq il-Professur Anton Tabone, Birzebbugia.

**Ikkunsidra wkoll li:**

Ghalkemm fir-Risposta taghhom, l-intimati Borg jghidu li kienu krew il-fond 36, Triq il-Professur Anton Tabone Birzebbugia, minghand Mary Paris meta zzewgu[13], sussegwentement id-difensur taghhom iddikjara li effettivament kienu hadu l-utile dominju temporanju li kien fadallu l-enfitewta originali Dalli[14], u l-Bord jifhem li mbaghad sehhet il-konverzjoni f'kiri b'effett tal-ligi billi l-intimati Borg kienu jokkupaw dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax f'dan ir-rigward li kien ikun ferm aktar utli u korrett kieku r-rikorrenti fil-kawza hadu

[10] Dok. A anness mar-Rikors Guramentat, fol. 4 sa 9
[11] Ara Relazzjoni Teknika tal-Perit Joseph Borg Costanzi fil-kawza msemmija, fol. 39 *et seq.*
[12] Ara kuntratt, fol. 11 *et seq.*
[13] Fol. 96 sa 97
[14] Ara verbal, fol. 213

hsieb jipprezentaw l-ahjar prova tat-titolu[15] li ghab-bazi tieghu ntavolaw dawn il-proceduri. Mill-banda 'l ohra, il-bqija tal-ko-lokaturi ma opponewx ghat-talbiet tar-rikorrenti (ghalkemm precizaw li huma ghandhom bi proprjeta' parti diviza, mhux indiviza, mill-fond mikri lill-intimati Borg); filwaqt li l-intimati Borg ma opponewx ruhhom ghall-applikazzjoni tal-**art. 12B** tal-Kap. 158 in kwantu riferibbli ghar-rimedju tal-awment fil-kera, u opponew ruhhom biss ghat-tieni talba ghall-izgumbrament taghhom minn dan il-fond.

**Ikkunsidra fil-mertu li:**

Mill-atti jirrizulta li l-intimat Giuseppe Borg ghandu 66 sena u martu Dolores Borg ghandha 72 sena[16], u li l-uniku introjtu taghhom huwa mill-hlasijiet li jaghmlilhom id-Dipartiment tas-Sigurta' Socjali. L-intimat Giusepe Borg jircievi pensjoni tal-eta', filwaqt li l-intimata Dolores Borg tircievi ghajnuna supplementari nominali. Fis-sena 2017, dan l-introjtu lahhaq €12,042.[17] Flus imfaddla m'ghandhomx, ghajr ghal depozitu nominali fil-bank HSBC[18], u lanqas ma jirrizulta li ghandhom assi jew gid iehor.

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati ghandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-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-**art. 12B(5)** tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu[19] Perit Marie Louise Caruana Galea u Perit Mario Cassar, li accedew fid-dar mikrija lill-intimati. Huma rregistraw li din hija dar tradizzjonali, b'laqta partikolari ta' dar tipika tas-sajf tal-familji nobbli tal-ahhar tas-seklu dsatax u l-bidu tas-seklu ghoxrin. Fiha spazju abitabbli ta' cirka 120 metri kwadri, u kejl komplessiv ta' cirka 685 metri kwadri bl-ispazju tal-gnien b'kollox. L-istruttura hija antika, u l-finituri qodmi ghalkemm l-intier huwa abitabbli u funzjonanti. F'dan il-kuntest shih, il-Membri Teknici stmaw li dan il-fond jiswa €450,000 fis-suq tal-lum. Dan il-valur ma giex kontradett jew kontestat mill-partijiet.

Fin-nuqqas tal-icken prova da parti tar-rikorrenti dwar il-kera attwalment dovut u pagabbli mill-intimati Borg dwar dan il-fond, il-Bord ser jiehu bhala l-ahjar prova ta' dan ic-Cedoli ta' Depozitu ezibiti mill-intimati Borg[20]. Skond dawn ic-cedoli, il-kera

---

[15] Ir-rikorrenti ppreznetaw biss kopja mhux shiha tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja li kienet ghamlet Mary Paris f'isimha u f'isem ohtha maria Anna Paris lil Emanuel Dalli, pubblikat min-Nutar Dottor George Cassar fl-14 ta' Settembru 1962, fol. 76 sa 77
[16] Ara certifikati tat-twelid, fol. 117
[17] Fol. 118
[18] Ara Dikjarazzjoni Guramentata, fol. 116, u *statement* bankarju, fol. 119, u 166 sa 184
[19] Fol. 148 sa 265
[20] Fol. 139 sa 141

pagabbli mill-intimati Borg, ghar-rigward tal-fond mertu tal-kawza, kienet tammonta ghal €204 (mitejn u erba' Ewro) fis-sena 2019.

L-**art. 12B(6)** tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej ; u (ii) kwalunkwe piz sproprzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu ghad-dhul fis-sehh ta' din id-disposizzjoni, il-legislatur spjega li *'Ahna rridu li l-piz ma jintefax b'mod shih fuq is-sidien, imma rridu li kull kaz jigi determinat skont ic-cirkostanzi kollha tieghu, per ezempju, skont il-valur ta' dik il-proprjeta', skont il-piz soggettiv tas-sid, skont il-hteiga tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'*.[21]

F'dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) Li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar ic-cirkostanzi taghhom jew tal-bqija tal-ko-lokaturi, u lanqas dwar xi cirkostanzi partikolari tieghu li fihom dawn jistghu jitqiesu li qed ibatu *'piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera'* fit-termini tal-**art. 12B(6)** tal-Kap. 158;
(ii) l-ammont ta' kera percepit, jew percepibbli mir-rikorrenti, u mill-bqija tal-ko-lokaturi intimati;
(iii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija, il-lok u l-potenzjal taghha ;
(iv) l-eta' avvanzata tal-intimat;
(v) il-mezzi ristretti tal-intimati ghad-dhul minn pensjonijiet;
(vi) il-htiega tal-intimati, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghhom li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom.

Il-Bord qies ukoll li zewg fatturi importanti ohra dwar il-ligi in kwistjoni :

(i) ghalkemm ma jirrizultax car ir-rwol fil-prattika tal-Awtorita' tad-Djar f'kazijiet bhal dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari inghad car li *'Fil-kaz li inti ma tiflahx ghal dik il-kirja li se tigi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorita' tad-Djar se tkun qed taghti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett socjali ghandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jaghmel tajjeb ghal certi sitwazzjonijiet*[22];

[21] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404

[22] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Gustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti Ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Ligi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: *'Irrid nghid li l-Gvern diga' qed ifassal skemi apposta ghal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidhol zieda fil-kera, ghall-inqas naghtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jaghmel l-istudji tieghu biex ifassal skema ta' ghajnuna ghal din il-kategorija ta' nies.'*

(vii) li din l-emenda tqieset u ddahlet mil-legislatur bhala *'a balancing act'* [23] bl-intiza li jintlahaq *'bilanc gust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'.* [24] Dan il-bilanc jitlob, f'certi cirkostanzi, li *'jekk l-inkwilin ma jkolluxil-mezzi, il-Bord jaghmel ezercizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit'* [25].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati ghall-fond mikri lilhom ghandha tizdied gradwalment, fit-termini tal-**art. 12B(7)** tal-Kap. 158, il-kera tizdied ghal erbat elef u hames mitt Ewro (€4,500) fis-sena, rapprezentanti wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-fond moghti mill-Membri Teknici. Ghat-tlett snin ta' wara, l-intimati ghandhom ihallsu kera komplessiv ghall-fond mikri lilhom fis-somma ta' hamest elef sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€5,625) fis-sena, u b'hekk il-kera tigi tirraprezenta percentwal ta' 1.25% tal-valur determinat mill-Membri Teknici tal-Bord, u mhux kontestat mill-partijiet.

Kwantu ghat-tieni talba tar-rikorrenti, u ghar-ragunijiet fuq moghtija, ma tezisti ebda raguni ghalxhiex dan il-Bord ghandu jordna t-terminazzjoni ta' din il-kirja, jew l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mikri, u ghalhekk din it-talba ma tistax' tintlaqa'.

**Decide**

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

(i) jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-kera dovut mill-intimati Borg ghar-rigward tal-fond 36, Triq il-Professur Anton Tabone, Birzebbugia, ghandha tizdied ghal erbat elef u hames mitt Ewro (€4,500) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u tibqa' l-istess ghal zmien tlett snin. Ghat-tlett snin ta' wara, il-kera ghandha toghla ghal hamest elef sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€5,625) fis-sena; u

(ii) jichad it-tieni talba tar-rikorrenti,

U konsegwentement jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati Borg et u Paris et sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u jichadhom ghall-bqija.

---

[23] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398

[24] Ibid.

[25] Ibid.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'din il-kawza.

**Dr Josette Demicoli**

**Magistrat**

**Cora Azzopardi**

**Deputat Registratur**