BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 348/2023
Nru fuq il-Lista: 22

Anna Bonnici (K.I. 226935 M), Vincent Farrugia (Passaport Awstraljan Nru: N1216555) , Maria Dolores sive Doreen Muscat nee Farrugia (K.I. 017255 M), Maria Lydia Chircop nee Farrugia (K.I. 0273456 M), Joseph Farrugia (K.I. 0254757 M), Godfrey Farrugia (K.I. 165565 M), Lorna May Attard nee Farrugia (K.I. 196572 M), Carmelo Farrugia (K.I. 574652 M), Paul Farrugia (K.I. 658554 M), Kristina Farrugia (K.I. 0421396 M), Andrea Farrugia (K.I. 0111199 M), Lourdes Baldacchino nee Farrugia (K.I. 530457 M), Mary Anne Busuttil nee Farrugia (K.I. 631358 M), Rita Chircop nee Farrugia (K.I. 225163 M), Sandra Catania nee Farrugia (K.I. 423570 M), Sonia Muscat (K.I. 47265 M), Carmen Azzopardi nee Muscat (K.I. 510253 M) , Evelyn Bonnici nee Muscat (K.I. 584355 M), Michael Muscat (K.I. 87859 M), Irene Grech nee Muscat (K.I. 443068 M), Stephen Muscat (K.I. 349676 M), Paul John Mark Farrugia (Passaport Awstraljan Nru: PB2530337), David John Carmel Farrugia (Licenzja Awstraljana Nru: 086600903), Gina Mariane Brown (Passaport Brittaniku Nru: 128108360), Daniel John Simon Farrugia (Licenzja Awstraljana Nru: T85672) rapprezentati minn Salvino Farrugia permezz ta' Prokuri mmarkati kollettivament bhala

Dok SF1, Carmelo sive Charles Farrugia (K.I. 0415165 M) rapprezentat mir-rikorrenti Godfrey Farrugia (K.I. 165565 M) permezz ta' Prokura hawn anness u mmarkat bhala Dok CF1

vs

Michelina *sive* Lina Agius (K.I. 471051 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **25, Mistral, Triq il-Ghajn, Had-Dingli, gja 24/25, Strada Fontana, Had-Dingli,** li huma akkwistaw per via di succesione mill-eredita' tal-antekawza taghhom ossia Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia li mietu rispettivament fil-5 ta' Lulju 1982 u 9 ta' Awwissu 1993.*

2. *Illi l-wirt tal-imsemmija Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia ddevolva permezz tal-ahhar testament taghhom ossia testment unica charta tal-20 ta' Lulju 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'.***

3. *Illi l-imsemmija Carmelo Farrugia u Marianna Farrugia nnominaw permezz tal-imsemmi testament lit-tfal taghhom bhala werrieta universali fi kwoti indaqs bejniethom, ossia lil **Giuseppe Farrugia, Emanuele Farrugia, Kristino Farrugia, , Maria mart Michele Muscat nee Farrugia, Carmelo Farrugia, Teresa mart Vincenzo Farrugia, Paolo Farrugia, Vincenzo Farrugia u Anna mart Giovanni Bonnici nee Farrugia.***

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi **Vincenzo sive Vincent Farrugia u Anna mart Giovanni Bonnici nee Farrugia** ghadhom hajjin u huma rikorrenti odjerni.*

5. *Illi l-ahwa l-ohra ossia Giuseppe Farrugia, Paolo Farrugia, Emanuele Farrugia, Cristino Farrugia, Carmelo Farrugia, Maria mart Michele Muscat nee Farrugia, Teresa mart Vincenzo Farrugia, huma kollha mejtin.*

6. *Illi **Joseph sive Giuseppe Farrugia** miet fil-5 ta' Lulju 2010, u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment tas-7 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Farrugia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument B',** fejn huwa nnomina lil uliedu ossia r-rikorrenti odjerni Maria Dolores Muscat, Maria Lydia Chircop, Joseph Farrugia, Godfrey Farrugia u Lorna May Attard nee Farrugia.*

7. *Illi l-imsemmija permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Novembru 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument C'** , fejn gie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-wirt tal-istess Joseph sive Giuseppe Farrugia.*

8. *Illi **Emanuel Farrugia** miet fil-15 ta' April 1999, u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment unica charta ma' martu Carmela Farrugia, tas-17 ta' Novembru fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument D',** fejn huma nnominaw lil uliedhom ossia r-rikorrenti odjerni Carmelo Farrugia, Paul Farrugia, Domenico Farrugia, Lourdes Baldacchino, Mary Anne Busuttil, Rita Chircop u Sandra Catania nee Farrugia.*

9. *Illi l-imsemmija permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-8 ta' Lulju 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala*

'Dokument E' *, fejn gie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, il-wirt tal-istess Emanuel Farrugia.*

10. *Illi l-ahhar testament tal-armla ta' Emanuel Farrugia ossia Carmela Farrugia fejn permezz tat-testament tas-16 ta' Gunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi, kopja hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument F'.***

11. *Illi peress li uliedhom Domenico Farrugia miet permezz tat-testament tat-12 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument G',*** *huwa nnomina lil uliedu ossia r-rikorrenti odjerni Kristina u Andrea Farrugia.*

12. *Illi l-imsemmija rikorrenti Kristina u Andrea Farrugia, permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Ottubru 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Sciriha, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument H'*** *, fejn gie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, l-wirt tal-istess Domenico Farrugia.*

13. *Illi* ***Kristino Farrugia*** *miet fil-10 ta' Awwissu 2021, u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment tas-14 ta' Frar 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument I',*** *fejn huwa nnomina lis-seba ahwa tieghu bid-dritt ta' sostituzzjoni volgari tad-dixxendenti rispettivi taghhom.*

14. *Illi l-imsemmija rikorrenti, permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-8 ta' Frar 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument J'*** *, fejn gie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, l-wirt tal-istess Kristino Farrugia.*

15. *Illi* ***Maria Carmela Muscat*** *mietet fil-25 ta' Novembru 2017, u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment unica charta tas-17 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument K',*** *fejn hija nnominat lil zewgha Michael Muscat bhala eredi universali taghha.*

16. *Illi l-istess zewgha Michael Muscat miet fil-14 ta' Novembru 2018, u l-wirt tieghu ddevola skont l-ahhar testament tieghu ossia t-testament unica charta surreferita.*

17. *Illi l-wirt tal-istess fond in kwistjoni minn Maria Carmela Muscat kif ukoll minn Michael Muscat gew debitamenti dikjarati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet causa mortis tal-15 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, hawn annessi u mmarkati bhala* ***'Dokument L'*** *u* ***'Dokument M'.***

18. *Illi* ***Carmel Joseph Paul Farrugia*** *miet fit-21 ta' Lulju 2003 fl-Awstralja, u permezz ta' testament maghmul fl-Awstralja tal-15 ta' Ottubru 2014, kopja informali hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument N',*** *huwa nnomina lil erba uliedu rikorrenti ossia Paul John Mark Farrugia, David John Carmel Farrugia, Gina Mariane Brown u Daniel John Simon Farrugia.*

19. *Illi l-wirt tal-istess minn Carmel Joseph Paul Farrugia, gie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-30 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument O'.***

20. *Illi* ***Teresa Farrugia*** *mietet fil-5 ta' Gunju 2004, u permezz ta' testament maghmul fis-6 ta' Mejju 1977, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument P',*** *hija nnominat lil zewg uliedha Martin u Carmel Farrugia bhala eredi universali taghha.*

21. *Illi l-imsemmi Martin Farrugia miet qabel ommu guvni u minghajr tfal u ghalhekk l-werriet ta' Teresa Farrugia kien Carmel Farrugia.*

22. *Illi r-rikorrenti odjern Carmel Farrugia debitament ddikjara l-wirt t'ommu lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument Q'.***

23. *Illi* **Paolo Farrugia** *miet ab intestato fit-12 ta' Frar 2010, u ghalhekk wirtuh r-rikorrenti odjerni bhala werrieta ex lege.*

24. *Illi r-rikorrenti odjerni debitament ddikjaraw l-wirt tal-mejjet Paolo Farrugia mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Novembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument R'.***

25. *Illi l-imsemmi fond kien ilu mikri lil familja Agius ghal ghexerien ta' snin u dan inizjalment bil-kera mizera ta'* **LM 14.50c** *fis-sena, u llum bil-kera ta' circa fis-sena* ***€220,*** *pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-emendi fil-ligi, li kien jithallas minn John Agius u illum mil-intimata Michelina Agius, li tigi bintu, u dan kif jirrizulta minn estratti tal-ktieb tal-kera, kopja taghhom hawn annessi u mmarkati bhala* ***"Dokument S".***

26. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument T".***

27. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

28. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj 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 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

29. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata* ***Michelina sive Lina Agius (K.I. 471051 M)*** *hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond* ***25, Mistral, Triq il-Ghajn, Had-Dingli,*** *u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata* ***Michelina sive Lina Agius (K.I. 471051 M)*** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-*

Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2022.

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond **25, Mistral, Triq il-Ghajn, Had-Dingli,** u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimata **Michelina sive Lina Agius (K.I. 471051 M)** ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 27 ta' Ġunju 2023[2], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu dakinhar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 27 ta' Lulju 2023[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata tal-25 ta' Settembru 2023[5], fejn ġiet imressqa d-dokumentazzjoni rikjest għat-test tal-mezzi.

[2] A fol 183 tal-proċess.
[3] A fol 186 tal-proċess.
[4] A fol 190 tal-proċess.
[5] A fol 97 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fis-6 ta' Diċembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023[8] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

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[9] 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[10]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[6] A fol 144 tal-proċess.
[7] A fol 146 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 157 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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.

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mir-rikorrenti liema provi baqgħu ma ġewx kontradetti. Mill-atti jidher ċar li dan il-punt kien wieħed paċifiku u mhux kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata 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[13].

---

[11] 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 fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (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.

[12] 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".

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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 ħames mitt elf Ewro (€500,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

---

[14] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li fis-16 ta' Jannar 2024 ġie mressaq rapport peritali magħmul fil-kawża kostituzzjonali bejn l-istess partijiet madankollu ma ġiex dikjarat jekk dawk il-proċeduri attwalment m'humiex *res judicata* u lanqas ma ntweriet l-adeżjoni tal-partijiet l-oħra sabiex dan il-Bord jistrieħ fuq dak ir-rapport u jiskarta dak tal-membri tiegħu. F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-Bord joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri tiegħu fuq l-ebda rapport ieħor. F'dan is-sens jagħmel jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et*,** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-256 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fil-każ odjern jirriżulta li meta ċ-Chairman tal-Bord ipproċeda bil-ħatra ta' żewġ membri tekniċi sabiex jaċċedu fuq il-fond u jivvalutawh, ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan minn xi wieħed mill-partijiet, u lanqas ma kien hemm talba mill-partijiet sabiex tintuża l-istima li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Għandu jingħad li fil-każ odjern saret l-eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li kienu unanimi fil-fehma tagħhom, u s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda oġġezzjoni għall-fatt li l-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għal valur li huwa sostanzjalment inqas minn dak li waslet għalih l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Madankollu, ma saret l-ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jsegwi l-istima li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġiet esebita f'dawn il-proċeduri bħala prova, iżda ma saret ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni partikolari. Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."*

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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat ħamsa u għoxrin (25), Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli, skond it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Michelina *sive* Lina Agius tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat ħamsa u għoxrin (25), Mistral, Triq il-Għajn, Ħad-Dingli, fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena, fl-ammont ta' tmien mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€833.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

[16] Għalkemm huwa minnu li d-dħul tal-intimata huwa wieħed limitat, l-istess ma jistax jingħad dwar il-kapital tagħha li jista' jingħad huwa wieħed massiċċ, għalkemm fil-parametri tal-liġi.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur