BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 617/2023
Nru fuq il-Lista: 9

Paul Borg (K.I. 1061846M)

vs

Brian Bellizzi (K.I. 461075M) u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenut fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 28 ta' Diċembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti proprjetarju tal-fond numru ħmistax (15) gja sitta (6), Triq i-Papa Piju XII, Birkirkara. Dan il-fond kien inbena mill-kompjanti ġenituri tar-rikorrenti, Giuseppe sive Joseph u Bernardina konjugi Borg,*

---
[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*fuq bicca art fabrikabbli li l-genituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw minghand Giuseppe u Antonio ahwa Demicoli Zammit permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Jannar, 1946 fl-*atti tan-Nutar Emanuele Agius *– anness u mmarkat bħala Dok. A.*

2. *Illi Joseph Borg ġie nieqes fil-11 ta' Diċembru, 1985 fi*lwaqt li Bernardina Borg *ġiet nieqsa fit-13 ta' Settembru, 1992.* Is-suċċessjoni taghhom hija regolata b'testment unica charta tat-28 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn huma hallew b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta proprieta lir-rikorrenti l-fond mertu tal-kawza ossija l-fond bin-*numru mija tnejn u ghoxrin (122), illum iġib in*-numru *sittin (60), Triq Birbal, Balzan, filwaqt li nnominaw b'werrieta universali* taghhom lir-rikorrenti u lil hutu Francis Borg u Carmelo Borg *– hawn anness u mmarkat bħala Dok. B.*

3. *Illi b'kuntratt fl-*atti tan-Nutar Anthony Abela *tat-28 ta' Jannar, 1994 hut* ir-rikorrenti Franics Borg u Carmelo Borg immittew lir-rikorrenti fil-pussess tal-fond de quo *– hawn anness u mmarkat bħala* Dok. C.

4. Illi dan il-*fond kien ingħata lil terzi b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena magħmula in forza ta' kuntratt fl-*atti tan-Nutar Dottor Dottor Angelo Sammut *tad-19 ta' Mejju, 1983 –* anness u mmarkat *bħala Dok. D.*

5. *Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tat-27 ta' Settembru, 2001 Theresa Valletta armla ta' Carmel Valletta konguntement ma' binha George Valletta assenjaw, bieghu u ttrasferew lil Sharon Bellizzi l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni oriġinali fuq indikata – hawn anness u mmarkat bħala Dok. E.*

6. *Illi din il-koncessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Mejju, 2004 izda Sharon Bellizzi u zewgha l-intimat Brian Bellizzi baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond baqa jirrisjedi zewgha l-intimat Brian Bellizzi bil-kera ta' €422.39.*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 15 tal-Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar t'abitazzjoni u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda.*

8. *Illi għalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord :*

1. *JISTABILIXXI jekk l-intimati jikkwalifikawx taħt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 sabiex tkompli tikri l-fond numru ħmistax (15) gja sitta (6), Triq il-Papa Piju XII, Birkirkara.*

2. *F'każ li l-intimat jikkwalifika, jordna r-reviżjoni fil-kera u jistabbilixxi kundijzzjonijuiet ġodda fuq il-fond si ħmistax (15) gja sitta (6), Triq il-Papa Piju XII, Birkirkara sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern, u jappunta perit sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond għal dan il-għan.*

3. *F'każ li l-intimat ma jikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien sentejn u jordna, wara li jiddetermina, ukoll li l-intimat iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar imsemmija tul l-imsemmi perjodu a tenur tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158;*

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 9 ta' Jannar 2024[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Bellizzi datata 1 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Stephanie Cassar.

---

[2] A fol 50 tal-proċess.
[3] A fol 54 tal-proċess.
[4] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 49 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Bellizzi, datata 1 ta' Marzu 2024[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-2 ta' April 2024[7].

Ra li fis-seduta tat-12 ta' April 2024[8], din 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] Noti relattivi jinsabu a fol 60 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 88 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 103 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-dokumenti mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Bellizzi jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 mitejn u ħamsin elf

[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(4) u 6(3).

Ewro (€250,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-1 ta' Marzu 2024, 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].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Bellizzi jikkwalifika sabiex ikompli jikri l-fond numru ħmistax (15) ġia sitta (6) Triq il-Papa Piju XII, Birkirkara skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jilqa' it-tieni talba, u b'hekk jordna li l-intimat Bellizzi jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru ħmistax (15) ġia sitta (6) Triq il-Papa Piju XII, Birkirkara, fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.

---

[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.

4) 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur