BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Rikors Nru: 140/2024
Nru fuq il-Lista: 16

Paul Apap Bologna (K.I. 212892M) u Louisa Debono (K.I. 363886M)

vs

Joseph Buhagiar (K.I. 335447M), Angela Buhagiar (K.I. 569751M) u Marco Buhagiar (K.I. 511273M)

Illum 19 ta' Ġunju 2024;

Il-Bord

Reġa' ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[1] fejn ir-rikorrenti stiednu lill-dan il-Bord sabiex joqgħod fuq ir-rapport peritali magħmul fil-proċeduri Kostituzzjonali bejn l-istess partijiet[2], ai fini tal-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

[1] A fol 15 tal-proċess.
[2] Dawk bl-ismijiet **Paul Apap Bologna *et* vs L-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 683/2021) deċiżi mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-26 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

Reġa' ra n-nota konġunta tal-Awtorità tad-Djar u tal-intimati mressqa fit-8 ta' Mejju 2024[3], fejn ingħataw ir-raġunijiet tagħhom il-għala din l-istedina m'għandhiex tintlaqa'.

Reġa' ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fl-14 ta' Mejju 2024[4], permezz ta' liema ġiet annessa kopja tar-rapport peritali imsemmi aktar il-fuq.

Sema' t-trattazzjoni fil-qosor tal-partijiet dwar din il-kwistjoni fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[5], fejn dan il-proċediment tħalla għall-provvediment[6].

Ra l-atti kollha, inklużi dawk fl-ismijiet Paul Apap Bologna *et* vs L-Avukat tal-Istat *et,* (Rik Kost Nru: 683/21) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-28 ta' Settembru 2023, liema proċeduri ġew debitament allegati ma dan il-każ, kif mitlub.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi dan tal-lum huwa provvediment dwar stedina magħmula mir-rikorrenti sabiex dan il-Bord jistrieħ biss fuq l-istima mwettqa u magħmula fir-rapport tekniku mressaq fil-proċeduri kostituzzjonali msemmija aktar il-fuq bejn l-istess partijiet u fuq l-istess fond.

Illi permezz ta' rikors promotur mressaq fit-13 ta' Marzu 2024[7], r-rikorrenti talbu sabiex dan il-Bord *inter alia* a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'

[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] Nota relattiva tinsab a fol 22 tal-proċess.
[5] A fol 47 tal-proċess.
[6] B'hekk ġie segwit dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Francis Agius *et,*** (Rik Nru: 528/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Marzu 2024.
[7] A fol 1 tal-proċess.

Malta jirrevedi l-kirja tal-fond bl-indirizz 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, fl-Imdina.

Illi dak li wassal għal dan id-digriet kienet l-istedina tar-rikorrenti sabiex, minflok dan il-Bord iqabbad periti Membri Tekniċi tiegħu, jistrieħ fuq rapport ieħor, magħmul mill-Perit Michael Lanfranco (imqabbad mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)), magħmul ai fini tal-proċeduri kostituzzjonali msemmija aktar qabel, bejn l-istess partijiet. Huwa tajjeb jingħad li dik is-sentenza eventwali ma ġietx appellata u għalhekk għaddiet in ġudikat.

Illi l-intimati Buhagiar u l-Awtorità tad-Djar joġġezzjonaw għal dan għaliex fil-fehma tagħhom il-valur hemm mogħti (ta' żewġ miljun Ewro €2,000,000) inkluda wkoll il-potenzjal.

Illi fil-fehma tal-Bord, għandha ssir referenza għall-artikolu 23(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li, bl-aħħar emendi illum (u kif kien fil-preżentata tar-rikors odjern) jgħid hekk:

> *23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħrarigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:*

(i) *jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u*

(ii) *l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti,*

***iċ-chairman jista'**, wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:*

*Iżda wkoll **iċ-chairman jista'**, minflok ma jassenja żewġ (2)membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq **kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.***

Illi bħala daħla jingħad li, għal dan il-Bord, anke li kieku kien hemm qbil bejn il-partijiet kollha, tibqa dejjem fakultà diskrezzjonali tal-Bord li joqgħod fuq xi rapport ieħor flok jagħżel li jaħtar membri tiegħu. Dan jgħodd kemm għal xi rapport mwettaq waqt l-andament ta' proċeduri oħra li jkunu għaddew in ġudikat, kif ukoll għal xi opinjoni teknika oħra. S'hawnhekk, kliem il-liġi huwa ċar.

Illi fil-każ tagħna, għad li hemm sentenza oħra li għaddiet in ġudikat, ma hemmx qbil bejn il-partijiet kollha li dan il-Bord joqgħod fuq ir-rapport tekniku magħmul f'dawk il-proċeduri.

Illi dan il-Bord ħa qies sew tal-kontenut ta' dak ir-rapport u ma jasalx jaqbel mar-rikorrenti li f'dak l-inkarigu, il-Perit Lanfranco ma nkludiex ukoll il-potenzjal tal-

fond. Filwaqt li huwa minnu li l-istess Perit jidher li ma ħax in kunsiderazzjoni xi potenzjal kummerċjali, lanqas jista' jingħad li huwa qies l-istess fond bħala waħda residenzjali u attwali biss. Fil-parti relevanti huwa jgħid li ttieħed kont tal-fatt li l-propjetà tista' tiġi estiża fil-ġnien jew li tinbena proprjetà separata fl-imsemmi ġnien[8]. Ghall-istess Perit, dan il-fond huwa uniku għall-lokalita tal-Imdina għaliex għandu ġnien. Aktar minn hekk iżda, fl-iffissar tal-valur tal-fond in kwistjoni huwa jgħid li mhux biss ħaddan metodu komparattiv iżda ħa in kunsiderazzjoni wkoll il-potenzjal msemmi minnu[9].

Illi għal dan il-Bord, il-proċeduri odjerni jikkonċernaw reviżjoni tal-fond bħala dar t'abitazzjoni attwali u xejn aktar. Meta l-liġi titkellem dwar il-valur tal-fond fuq is-suq liberu u miftuħ hija qiegħda tfisser il-valur tal-fond mingħajr kunsiderazzjoni tal-kirja protetta (sew jekk naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Imma l-valutazzjoni għandha ssir fuq dak li hemm biss, u fuq dak l-użu attwali li jkollu xi inkwilin. Għal dan il-Bord, interpretazzjoni oħra aktar wiesgħa tkun qiegħda trendiħ aġent spekulatur, li m'għandux ikun permess.

Illi dan il-Bord kellu okkażjoni jidħol fil-pronfond fuq dan is-suġġett[10], fejn biddel (jew iċċara) il-pożizzjoni preċedenti dwar dan[11], liema pożizzjoni ġiet ulerjorment segwita u mħadnna u hija waħda issa kristalizzata[12]. B'żieda mall-ġurisprudenza diġa utilizzata minn dan il-Bord f'dik is-sentenza[13], kif ukoll ma

---

[8] Ara fol 6 tar-rapport peritali relattiv taħt it-titolu **POTENZJAL U KONSIDERAZZJONIJIET OHRA.**

[9] Ara fol 6 tar-rapport peritali relattiv taħt it-titolu **VALUTAZZJONI** u sub-titolu **Valur Prezenti tal-Propjeta'.**

[10] 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 (mhux appellata).

[11] Referenza għal din is-sentenza saret mill-intimat fin-nota konġunta tagħhhom.

[12] Fost oħrajn issir referenza għas-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 (mhux appellata).

[13] Dik msmemmija fin-notament 10.

dik imsemmija mill-intimati stess, il-Bord jissenjala wkoll (u jagħżel li jagħmel dan fil-korp ta' dan id-digriet u mhux fin-notamenti t'isfel) dak li seħħ u ġie raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina *et* vs L-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 512/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Marzu 2024, li wkoll kompliet ttenni dak hawn fuq imfisser.

Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, il-Bord iqis li għandu jaħtar Membri Tekniċi tiegħu.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad l-istedina tar-rikorrenti magħmula fis-6 ta' Mejju 2024 u sejjer għalhekk jgħaddi sabiex jaħtar membri periti tekniċi tiegħu sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju huma riżervati għas-sentenza aħħarija.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur