# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024**

**Rikors Nru: 487/2023**
**Nru fuq il-Lista: 20**

**Simon Micallef (K.I. 0455366M), Marcus Micallef (K.I. 134969M), Carmelo Micallef (K.I. 368964M) u Maria Carmela *sive* Carrie Micallef (K.I. 772143M)**

**vs**

**Delia Efton (K.I. 482982M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fid-29 ta' Settembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-atturi Simon, Marcus u Carmelo huma l-werrieta tal-fond bin-numru 17, bl-isem "Efsim", Triq San Mikiel, Birżebbuġa, Malta fejn l-imsemmija Simon, Marcus u Carmelo, lkoll aħwa Micallef, għandhom in-nuda propjeta` waqt li ommhom Maria Carmela sive Carrie tipposjedi l-usufrutt*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*tal-imsemmi fond kif ukoll in-nofs indiviż tagħha mill-komunjoni tal-akkwisti u dan minn kif jidher minn* ***Dok 01*** *fejn permezz ta` testment unica carta tad-dsatax (19) ta` Marzu tas-sena 1988 in atti tan-Nutar Dr George Cassar, l-imsemmija konjugi Arthur u Maria Micallef kienu istitwew lil uliedhom bħala l-werrieta universali tagħhom waqt li nnominaw lil xulxin bħala użufruttwarji ġenerali tal-ġid tagħhom kollu preżenti u futuri, mobbli u mmobbli;*

2. *Illi kif ser joħroġ mir-riċerki magħmula fir-Reġistru Pubbliku ta` Malta, Arthur Micallef kien akkwista l-fond waqt iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi Maria Carmela Micallef sive Carrie u allura l-attriċi hija kemm ko-propjetarja in effett tar-reġim tal-komunjoni tal-akkwisti, flimkien mat-tlett uliedha atturi f'din il-kawża li huma tali in effett tal-wirt mis-sehem ta` missierhom, kif ukoll użufruttwarja ta` sehem żewġha defunt, in effett tat-testment viġenti;*

3. *Illi skont ir-riċerki testmantarji pubblici u sigrieti li ser jiġu prodotti waqt is-smiegħ ta` din il-kawża, tali testment imsemmi f'dan ir-rikors huwa t-testment effettiv li jirregola l-ġid tad-defunt Arthur Micallef u martu l-attriċi Maria Carmela Micallef;*

4. *Illi Arthur Micallef, missier Simon, Marcus u Carmelo, u ir-raġel tar-rikorrenta Maria Carmela, miet fil-15 ta` Jannar tas-sena 2004 kif wieħed jista jara mill-Att tal-Mewt tiegħu hawn anness u markat* ***Dok 02,*** *u d-Dikjarazzjoni Causa Mortis fuq l-assi tiegħu saret mill-atturi preżenti permezz ta` Att Notarili Dikjaratorju nhar is-17 ta` Mejju tas-sena 2004 in atti tan-Nutar Vanessa Pool, li kopja tagħha hija hawn annessa u markata* ***Dok 03****;*
5. *Illi l-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` l-fond numru 17, bl-isem "Efsim", Triq San Mikiel, Birżebbuġa, Malta, kien ingħata lill-ġenituri tal-intimata*

*Delia minn Arthur Micallef li jiġi missier ir-rikorrenti Simon, Marcus u Carmelo u r-raġel tar-rikorrenta Maria Carmela, permezz ta` konċessoni enfitewtika temporanja għal 21 sena lil Patrick Delia, missier l-intimata Efton, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta` mija u għoxrin lira maltija (Lm120) li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem, bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt datat 22 ta` Ġunju tas-sena 1983 in atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel, li kopja legali tiegħu ser tiġi preżentata waqt il-provi ta` din il-kawża;*

6. *Illi fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja, nhar it-8 ta` Novembru tas-sena 2004, fil-preżenza tal-Avukat Henry Antoncich, ir-rikorrenti daħlu fi ftehim ta` kera li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u markat* **Dok 04**, *sabiex il-partijiet kollha jirregolarizzaw l-pożizzjoni tagħhom in effett tal-emendi tal-Att XXIII tas-sena 1979 li kienu jistipulaw, fost l-oħrajn, li l-enfitewti li kienu l-ġenituri tal-intimata Efton, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, kellhom id-dritt li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, huma jibqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża taħt titolu ta` kera;*

7. *Illi għalkemm ai termini tal-Kap 158 u l-Att X tas-sena 2009 il-kera kellha terġa togħla kull 15-il sena u skont l-indici tal-għoli tal-ħajja a bażi tal-istess Att, tali kera hija esaġeratament miżera u dan huwa att abbużiv u illegali da parte tal-Istat Malti stante li l-Att XXIII tas-sena 1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta` Ġunju 1979, ta` protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Efton Delia stante li kienet bint l-enfitewta, ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, b'dan li in effett tal-imsemmi artikolu 12 tal-Kap 158, il-konċessjoni enfitewtika ġiet konvertita f'kirja indefinita;*

8. *Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti li fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika jirrikonoxxu lill-intimata Delia bħala inkwilina taħt kirja indefinita u kien għalhekk li kif jidher sew fil-premessi tal-istess ftehim ta` kera, il-partijiet fuq il-ftehim u cioe` ir-rikorrenti u l-intimata Delia, għamlu referenza għal għall-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali tat-22 ta` Ġunju tas-sena 1983 u l-emendi li saru fl-Artikolu 12(4) tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta` Malta in effett tal-Att XXIII tas-sena 1979 li emenda l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar*

9. *Illi in vista tas-sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg, ġew introdotti emendi ġodda li jagħmluha possibli li jkun hemm awment fil-ħlas tal-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond in kwistjoni, jew jekk l-inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi, il-Bord tal-Kera jittermina l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimat/a li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxaħ battal u jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;*

10. *Illi permezz ta' emenda fil-ligi, u cioe tal-Att XXIV tal-2021, kif inhi riflessa taht Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera tista' tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, flimkien ma' possibilita sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera msemmija;*

11. *Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti*

*dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru 2022 u l-kapital tal-istess inkwilin konvenut f'din il-kawża bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru tas-sena 2022.*

*Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrent jitolob lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu:-*

*(1) Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond numru tal-fond bin-numru 17, bl-isem "Efsim", Triq San Mikiel, Birżebbuġa, Malta, taħt kirja protetta;*

*(2) **Iwettaq** it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kap 158 u jiddetermina jekk l-istess intimate tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

*(3) F'kaz li dan il-Bord isib lill-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

*(i) **Ixolji** l-kirja favur l-intimata tal-fond bin-numru 17, bl-isem "Efsim", Triq San Mikiel, Birżebbuġa, Malta ;*

*(ii)* ***Jaghti*** *zmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka minn dan l-fond u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

*(iii)* ***Jikkundanna*** *lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond a tenur tal-artiklu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*(4) F'kaz li dan il-Bord isib lill-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

*(i)* ***Jordna*** *lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022), liema kera jkun rivedibbli kull ħames (5) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;*

*(ii)* ***Jillikwida*** *l-kera hekk dovut u pagabbli*

*(iii)* ***Jistabilixxi*** *dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuh ta' llum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond mertu ta` din il-kawza, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, ħlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega mingħajr ħtijiet tagħhom.*

*Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni kompetenti lill-esponenti kontra l-istess intimati, inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 t'Ottubru 2023[2] fejn spjega lir-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fid-19 t'Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata Delia Efton mressqa fit-18 ta' Marzu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' April 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentat tal-intimata mressqa fid-29 t'April 2024[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-13 ta' Mejju 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[8] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

**Ikkunsidra;**

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 29 tal-proċess.
[5] A fol 33 tal-proċess.
[6] A fol 36 tal-proċess.
[7] A fol 190 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 198 tal-proċess.

**L-Ewwel Eċċezzjoni tal-intimata Delia**

Illi bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimata tgħid li l-Awtorità' tad-Djar ma tidhirx fl-okkju u li għandha tiġi notifkata bir-rikors, sabiex tkun tista tintavola risposta.

Illi dan il-Bord, f'diversi sentenzi tiegħu spjega li bil-proċedura hawn utilizzat, l-Awtorità tad-Djar m'għandhiex tkun indikata bħala parti fl-okkju[9] għaliex sid il-kera m'hijiex qiegħda tippretendi ħlas tal-kera direttament mill-Awtorità jew li b'xi mod, l-Awtorità hija inkwilina tagħha. L-Awtorità, għandha biss tiġi notifikata bir-rikors sabiex, jekk hekk tkun tixtieq, hija tipparteċipa fil-proċeduri. Dwar dan l-aħħar aspett, mill-atti jirriżulta ċar li fil-fatt hekk ġara u b'hekk din l-eċċezzjoni hija llum sorvolata.

**It-Tieni u t-Tielet eċċezzjonijiet tal-intimata Delia**

Illi qabel kunsiderazzjonijiet fil-mertu, jitqies xieraq u ġust li jiġu nvestigati u deċiżi preliminarjament it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata. Fil-qofol tagħhom, dawn l-eċċezzjonijiet jikkwerelaw jekk ir-rikorrenti setgħux jippromwovu din l-azzjoni ġaladarba jirriżulta li fit-8 ta' Novembru 2004 l-kontendenti kienu daħlu fi ftehim ta' kera. Mod ieħor, l-intimata donnha tgħid li b'dak it-tieni kuntratt seħħet novazzjoni u b'hekk it-titolu derivanti mill-konċessjoni enfwitemtika tas-sena 1983 spiċċa. B'dan l-argument allura tgħid li l-artikolu utilizzat mir-rikorrenti m'huwiex wieħed applikabbli.

[9] Semmai jekk il-proċeduri huma mressqa skond l-Att XXIV tas-sena 2021 tiġi mniżżla bil-kwalifika ta' intervenuta fil-kawża, mentri jekk il-proċeduri jkunu bdew taħt ir-reġim tal-Att XXVI tas-sena 2018, tiġi indikata bħala *amicus curaie.*

Illi dan il-Bord ma jaqbilx.

Illi ħarsa lejn il-kuntratt relattiv[10] juri biċ-ċar li kull ma għamlu l-partijiet kien sempliċement li kkodifikaw fi ftehim dak li kienet tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrenti preżenti ma kellhomx għażla salv li jgħarrfu lill-intimata. Fil-fatt, kliem il-kuntratt huwa ċar u jirreferi diversi drabi għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Att XXXIII tas-sena 1979. L-istess kuntratt jagħlaq ukoll billi jgħid li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-sena 1983 jibqgħu applikabbli[11]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet sabiex jeżaminaw kuntratt simili u b'mod linjari (kemm f'qafas Kostituzzjonali jew Konvenzjonali[12] u f'dawk bħal

[10] Dan jibda a fol 16 tal-proċess.

[11] Ara klawżola enumerata sebgħa (7) tal-kuntratt relattiv. Bl-istess mod, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hector Cassola vs Kylie Cini,** (Rik Appell Nru: 123/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' April 2021 fejn dwar argument simili b'fatti li jixxibeħu rraġunat hekk: *"Il-Qorti tirrileva li prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta lpartijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-animus novandi. 18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000, intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim ta' lokazzjoni oriġinali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Filftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu viġenti, u l-inkwilina obbligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni."*

[12] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs L-Avukat Ġenerali *et,*** ((Rik Kost Nru: 50/2015) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Frar 2015 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija*

l-proċedura odjerna[13]) dejjem sabu li tali kuntratti ma jistgħux jitqiesu bħala estinzjoni tal-obbligazzjonijiet naxxenti mill-ewwel kuntratt ta' ċens. Dan tal-lum m'huwiex każ fejn sid il-kera u l-inkwilin jkunu daħlu f'arranġament **wara** l-bidu ta' din l-liġi. Hemmhekk l-Bord possibbilment kien jargumenta mod ieħor[14].

Illi b'hekk il-Bord isib li dawn l-eċċezzjonijiet huma ħżiena u qegħdin jiġu mwarrba.

**Mertu**

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

---

*ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret ilkitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata, ilqofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju;"* Fuq l-istess vena, issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali *et,*** (Rik Kost Nru: 25/2013) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju 2016. Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella *et* vs Monica Borg Olivier De Puget *et,*** (Rik Kost Nru: 156/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-10 ta' Diċembru 2020.

[13] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Joseph Lia *et* vs Carmel Sciberras *et,*** (Rik Nru: 518/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament preseduta nhar it-28 ta' April 2023 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **Giovanna Testa *et* vs Alex Pace Gouder *et,*** (Rik Nru: 66/2020) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Ottubru 2021, kif ukoll dik fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John *sive* Vanni Ganado,** (Rik Nru: 41/2017) mogħtija min dan il-Bord diversament presedut nhar il-24 ta' Settembru 2018 (għalkemm din ġie varjata fl-istadju tal-appell, dan l-istess raġunar reġa sab konferma anke mill-Qorti tal-Appell).

[14] F'dan ir-rigward hija ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Michelle Doreen Xuereb vs Doreen Anthony *sive* Tonio Edwards *et,*** (App Ċiv Nru: 1088/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Mejju 2024.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[15] 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[16]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[17]. 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.

---

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] 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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Jirriżulta peró li skond it-testment tas-sena 1988[19] kienet biss Maria Carmela Micallef li kellha d-dritt tal-kera u dan għaliex ingħatat l-użufrutt fuq il-beni kollha. Dan ġie hekk kkonfermat ukoll fid-dikjarazzjoni *causa mortis*[20] sussegwenti. S'hawnhekk allura, jirriżulta li hija biss Maria Carmela Micallef li għanda l-jedd għall-kirja, ġaladarba r-rikorrenti l-oħra għandhom biss in-nuda propjeta[21]. Madanakollu, ġaladarba l-intimata aċċettat wkoll lir-rikorrenti l-oħra wkoll bħala sidien il-kera tiegħu, bil-kuntratt hawn fuq imsemmi tat-8 ta' Novembru 2004, allura llum il-ħlas tal-kera għandha tingħata lir-rikorrenti kollha.

---

[18] 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".

[19] A fol 8 tal-proċess.

[20] A fol 13 tal-proċess.

[21] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx.*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa lużufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid*".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[22].

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 mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[23]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[24].

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[25]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

Illi finalment, dwar l-ewwel parti tar-raba' talba, r-rikorrenti qegħdin jitlbu li kull eventwali awment jibqa fis-seħħ għal żmien ħames snin. Dan il-Bord ma jaqbilx għaliex fi kliem il-liġi stess[26], ir-reviżjoni tibqa għaddeja għal żmien sitt snin, salv

[22] Regolamenti 5(3) u 6(2).
[23] 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.
[24] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[25] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023
[26] F'dan il-każ l-artikolu 12B(7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

ftehim bejn il-partijiet. Li kieku din il-parti tat-talba kellha tintlaqa jkun ifisser lir-rikorrenti jkunu jistgħu jerġgħu jagħmlu din il-kawża fi żmien ħames snin, meta l-liġi tgħid mod ieħor. Ukoll, dwar it-tielet parti tar-raba' talba konċernanti xi kundizzjonijiet ġodda, jingħad li dawn ma jistgħux jintlaqgħu għaliex ma nġabu l-ebda provi fir-rigward.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Delia hija l-inkwilina tal-fond enumerat sbatax (17), bl-isem "Efsim", Triq San Mikiel, Birżebbuġa, Malta b'kirja protetta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Delia tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**

Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur