BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 18 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 943/2022
Nru fuq il-Lista: 3

L-Avukat Dottor Michelina sive Michelle Tabone, ID 138371M fil-kwalita tagħha bħala Ekonomu tal-Arċisqof ta' Malta, bħala amministratur tal-entijiet ekkleżjastici tal-Arċdjoċesi Malta f'isem is-segwenti:

(a) Asilio San Ġuzepp ta' Żabbar; (b) Dar Ġesu Nazzareno, Żejtun, (c) Istitut Fra Diego, Ħamrun, u (d) The Little Sisters of the Poor, Ħamrun, flimkien ma'
Raymond Miller ID: 722045M;

Gerald Miller ID: 91148M, Alexandra sive Alice Miller passaport Awstraljan numru K27483, Marie Louise White Passaport Awstraljan numru PA 3164004; Joseph Miller ID: 373157M, Louise Vassallo ID 831653M, Norman Miller, ID: 135544M;

Daniel Miller ID: 736148M, Elaine Miller, ID: 80164M, Alan Miller ID: 738556M, Adrian Miller ID: 213856M, Astrid Anne Miller, ID: 9549M, Richard Miller, Passaport Malti numru 1106490; Robert Scott, ID 598037M, Emanuel Neville Scott, ID 34441M; Victor Scott, ID: 519042M; Patricia Miller, passaport

Renju Unit numru 706323891 u Stephen Miller, passaport Malti numru 1120024

vs

Theresa sive Tessie Borg (ID: 0718929M) u permezz ta' digriet tal-5 ta' Frar 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Francesca Vella ID: 721728M

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' Novembru 2022[1], fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

Illi huma ilkoll flimkien huma is-sidien tad-dar bin-numru mija u hamsa (105) Triq Santa Lucia Valletta mikri lil intimata Theresa sive Tessie Borg bil-kera ta' €210.50 fis-sena liema kirja bdiet hafna qabel is-sena 1995.

Illi dan il-fond iddevolva fuq l-esponenti mill-wirt ta' Ugo u Maria Felice Fuller li mietu fit-3 ta' Dicembru 1955 u fis-27 ta' Marzu 1956 rispettivament u dan a' tenur tat-testment unica charta taghhom ricevut minn Nutar Rosario Frendo Randon fl-20 ta' Settembru 1955.

Illi a` tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera, b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu, bir-rispett, li dan il-Bord:

[1] A fol 1 tal-proċess.

(1) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 b'effett mid-data tas-sentenza jew data ohra antecedenti li joghgbu jiffisa dan il-Bord.

*(2) alternativament, u fil-kaz li l-intimata ma tghaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghha a' tenur tal-*Artiklu *4A(4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.*

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 20 ta' Diċembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa nhar is-17 ta' Jannar 2023[3].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[4].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[5].

Ra r-rikors tar-rikorrenti mressaq fis-17 ta' Ottubru 2023[6] għat-trasfużjoni tal-ġudizzju, wara l-mewt ta' Theresa *sive* Tessie Borg.

Ra d-digriet tiegħu tad-19 ta' Ottubru 2023[7], fejn ordna n-notifika tar-rikors lil Francesca Vella, (oħt l-intimata, u l-persuna identifikata mir-rikorrenti għat-tkomplija tal-kawża).

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess
[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 27 tal-proċess.
[7] A fol 29 tal-proċess.

Ra r-risposta ta' Francesca Vella mressqa fl-14 ta' Novembru 2023[8], fejn infurmat li hija kienet bi ħsieba tkompli l-kawża bħala konvenuta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[9], fejn il-Bord laqa' t-talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' April 2024[10], fejn ġiet imressqa risposta ta' Francesca Vella[11], kif ukoll xi dokumentazzjoni tal-istess konċernanti t-twettieq tat-test tal-mezzi[12] u ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-20 ta' Mejju 2024[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[14] meta l-Bord laqa' talba għall-awment *pendente lite* u ġiet imressqa wkoll nota tar-rikorrenti kontenenti provi tat-titolu.

Ra n-nota tal-intimata Francesca Vella mressqa fil-15 ta' Lulju 2024[15] b'aktar dokumentazzjoni konċernanti t-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[16], l-partijiet iddikjaraw li ma hemmx kwistjonijiet dwar it-titolu u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[8] A fol 32 tal-proċess.
[9] A fol 34 tal-proċess.
[10] A fol 37 tal-proċess.
[11] A fol 46 tal-proċess.
[12] A fol 39 tal-proċess.
[13] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 59 tal-proċess.
[15] A fol 69 tal-proċess.
[16] A fol 90 tal-proċess.

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[17] 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[18]. 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[19]. 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'

---

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

[18] 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.

[19] 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.

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[20] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti. Ukoll, fl-aħħar seduta ġie dikjarat li ma hemmx kontestazzjoni dwar dan il-fatt.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Francesca Vella relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 u erbgħin Ewro (€540,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[22]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[23].

---

[20] 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".

[21] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[22] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

[23] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[24]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' għaxart elef u tmien mitt Ewro (€10,800) fis-sena[25].

Illi finalment, jekk hemm għalfejn jingħad, jiġi preċiżat li naturalment id-digriet tal-għoli *pendente lite* issa qiegħed jiġi mitmum bl-għoti ta' din is-sentenza. Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata Francesca Vella tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat mija u ħamsa (105), fi Triq Santa Lucia, Valletta fl-ammont ta' għaxart elef u tmien mitt Ewro (€10,800) fis-sena, fl-ammont ta' disa' mitt Ewro (€900) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) 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

---

[24] 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

[25] Tajjeb jingħad li l-intimata hija ntitolata għall-massimu tas-sussidju u għalhekk sejra tkun qiegħda tiżborsa biss ammont żgħir fis-sena.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur