# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

### Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

**Rikors Nru: 121/2024**
**Nru fuq il-Lista: 11**

**Francesco *sive* Francis Borg (K.I. 436641(M))**

**vs**

**Shirley Maria Caruana (K.I. 29866(M))**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fl-1 ta' Marzu 2024[1],fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi l-esponent huwa proprjetarju tal-fond bin-numru hmistax (15), bl-isem "Carsam", fi Triq Tal-Lunzjata, Hal-Balzan liema fond huwa akkwista mill-eredita' ta' missieru Joseph Borg li miet fil-11 ta' Dicembru 1985 u li bis-sahha tal-ahhar testment tieghu tat-28 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, halla l-imsemmi fond b'titolu ta' prelegat favur ibnu Francesco sive Francis Borg.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Illi l-imsemmi Joseph Borg kien akkwista l-art li fuqha nbena l-fond mertu ta' din il-kawza b'kuntratt tat-13 ta' Awissu 1954 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius.*

*Ili b'kuntratt iehor tat-12 ta' Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, l-imsemmi Joseph Borg, ikkonceda l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja Walter Caruana, missier l-intimata, ghal zmien 17-il sena mid-data tal-att.*

*Illi bis-sahha ta' l-artikolu 12 (2)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) dik l-enfitewsi kienet ex lege kkonvertita f'kirja favur missier l-intimata, u llum jinsab ghalhekk mikri lill-intimati bil-kera ta' sitt mija tmienja u hamsin Euro u hamsin centezmu (€658.50) fis-sena.*

*Illi l-esponent sar jaf li Walter Caruana gie nieqes fil-11 ta' Settembru 2021 u ai termini tal-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bintu Shirley Maria Caruana, ma tkomplix fl-inkwilinat tieghu stante li ma jikkwalifikax bhala "kerrej" izda ghandha d-dritt tokkupa l-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' hames (5) snin mid-data tal-mewt tal-imsemmi Walter Caruana u dan b'kumpens ekwivalenti ghall-kera pagabbli mill-inkwilin.*

*Illi l-ammont ta' €658.50 fis-sena huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.*

*Illi l-**art. 12B** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158), mizjud bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponent jitlob li l-kumpens pagabbli skond il-ligi jigi rivedut ghal*

*ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022.*

*Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:*

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-***art. 12B(3)(c)** *tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimata tissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

*(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

*(a) jittermina d-dritt ta' okkupazzjoni favur l-intimata tal-fond bin-numru hmistax (15), bl-isem "Carsam", fi Triq Tal-Lunzjata, Hal-Balzan;*

*(b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent;*

*(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponent ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;*

*(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissoddisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kumpens pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-imsemmi fond bin-numru hmistax (15), bl-isem "Carsam", fi Triq Tal-Lunzjata, Hal-Balzan, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponent il-kumpens hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet*

*differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu, u dan mid-data tal-iskadenza li jmiss 'il quddiem.*

Ra wkoll rikors ieħor tar-rikorrent, mressaq kontestwalment[2], fejn *inter alia* talab l-allegazzjoni tal-atti fl-istess ismijiet bin-numru 246/2022NB li kienu pendenti quddiem dan il-Bord diversament presedut preċedentement, u li kienu ġew ċeduti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Marzu 2024[3], fejn spjega lir-rikorsi kienu ġew a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' April 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fid-19 ta' April 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024[6], fejn b'referenza għar-rikors msemmi aktar qabel, ir-rikorrent rtira it-tieni talba u l-Bord laqa' l-ewwel talba konċernanti l-allegazzjoni tal-proċess relattiv.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[7] fejn l-avukati difensuri qablu li dan il-Bord joqgħod fuq ir-rapport peritali mħejji fl-atti tal-kawża fl-istess ismijiet bin-numru 246/2022NB (u l-provi hemm miġbura stante l-allegazzjoni) u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

[2] A fol 1B tal-proċess.
[3] A fol 2 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 5 tal-proċess.
[5] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 12 tal-proċess.
[7] A fol 14 tal-proċess.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk fl-istess ismijiet bin-numru 246/2022NB, li ġew ċeduti finalment fis-16 ta' Mejju 2024[8].

**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, 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

---

[8] Għalkemm dak il-Bord kien diġa iddikjara dawk il-proċeduri bħala ċeduti permezz ta' digriet tal-1 ta' Marzu 2024.

[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.

[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**

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 jinsab sodisfatt bid-dokumenti mressqa fl-atti tal-proċeduri l-oħra li baqgħu ma ġewx kontradetti (għad li fiż-żewġ kawżi ingħatat eċċezzjoni tat-titolu). Tajjeb jingħad ukoll li fil-proċeduri preċedenti[13] ġew imressqa wkoll żewġ ċedoli ta' depożitu tal-kera relattiva (mill-intimata kontra r-rikorrent); sinjal u prova tajba li l-intimata allura tirrikonoxxi li r-rikorrent huwa sid il-kera tal-fond in kwistjoni.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi[14], il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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, ħamsa u

---

**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] A fol 102 u 103 tal-proċess allegat.

[14] Dawk magħmula fil-proċeduri fl-istess ismijiet bin-numru 246/22NB.

[15] Regolamenti 5(5)u 6(4).

tmenin elf Ewro (€185,000)[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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-kumpens għall-okkupazzjoni annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena. Jerġa jiġi mfakkar li l-intimata llum ma tissodisfax id-definizzjoni ta' kerrej skond it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Missier l-intimata ġie nieqes fil-11 ta' Settembru 2021 u għalhekk **wara** l-emenda magħmula permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021[18]. Għalhekk, l-intimata għandha jedd tibqa tgħix fil-fond sa' ħames snin mill-11 ta' Settembru 2021.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata Shirley Maria Caruana tista' tkompli tokkupa l-fond enumerat ħmistax (15), bl-isem "Carsam", fi Triq tal-Lunzjta, Ħal-Balzan, għal massimu ta' ħames (5) snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' missierha Walter Caruana, u ċioe' mill-11 ta' Settembru 2021[19], u dan skond id-definizzjoni misjuba fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna li l-intimata Shirley Maria Caruana tibda tħallas lir-rikorrent kumpens għall-okkupazzjoni għall-istess fond, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-

[16] Rapport jinsab a fol 72 *et seq* tal-proċess allegat.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] Dan daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021.
[19] Allura sal-11 ta' Settembru 2026.

ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fil-25 ta' Ottubru 2024.

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