BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 574/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Emanuel Pace (K.I. 52633M)

vs

James Tanti (K.I. 59481M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-22 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex jiddikjara illi l-intimat għandu dritt jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal massimu ta' ħames snin, u sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jordna li jitħallas kumpens fuq il-fond numru tmienja u tletin (38), 'Emanuel', fi triq tas-Sejba, Mqabba, u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Diċembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-21 ta' Diċembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Tanti (finalment notifikat) imressqa fis-6 ta' Ġunju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat tat-12 ta' Settembru 2024[6] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-26 ta' Settembru 2024[7] rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2024[8] fejn xehed l-intimat u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra x-xhieda in eżami tal-intimat tal-14 ta' Ottubru 2024[9].

---

[2] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 127 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 135 tal-proċess.
[9] A fol 136 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2024[10] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[11] 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[12]. 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[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[10] Digriet relattiv jinsab a fol 139A tal-proċess.

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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

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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat James Tanti relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisafft li l-intimat jissodisfa it-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 tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond inkwistjoni[16].

---

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.

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(3) u 6(2).

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar

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[18], 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. F'dan il-każ, peress li John Mary Tanti ġie nieqes fis-17 ta' Settembru 2023[19], l-intimat għandu jedd jibqa' jokkupa l-fond sas-17 ta' Settembru 2028.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li James Tanti jista' jkompli jokkupa l-fond numru tmienja u tletin (38), 'Emanuel', fi triq tas-Sejba, Mqabba għal massimu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' missieru

---

it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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.

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

[18] 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.

[19] Allura wara li tneħħa l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Konferma tad-data tal-mewt ta' missier l-intimat tinsab fix-xhieda tiegħu tal-14 ta' Ottubru 2024 a fol 136 *et seq* tal-proċess.

John Mary Tanti, u ċioe' mis-17 ta' Settembru 2023 u dan skont id-definizzjoni ta' "kerrej" taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat Tanti jibda' jħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' il-fond numru tmienja u tletin (38), 'Emanuel', fi triq tas-Sejba, Mqabba, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-27 ta' Diċembru 2024.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur