BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 513/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Maria Carmela sive Marica Scicluna (K.I. 134471M) u Jean Pierre Scicluna (K.I. 280070M)

vs

Emanuele Borg (K.I. 22633M), u permezz ta' digriet datat 5 ta' Diċembru 2023 l-atti tkomplew f'isem Francis Borg (K.I. 200871M), John Borg (K.I. 454373M) u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-13 ta' Ottubru 2023[1], fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond enumerat mitejn, tmienja u għoxrin (228), Triq Santa Duminka, Żabbar, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Ottubru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-30 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati aħwa Francis u John Borg imressqa fis-6 ta' Novembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[5], fejn ġie mitlub li jitneħħa isem Emanuele Borg mill-okkju in vista tal-fatt li miet f'Settembru 2021, u ingħata digriet u ġiet awtorizzata l-korrezzjoni fl-okkju tal-atti. Fl-istess seduta tressqet nota[6] mir-rikorrenti kontenenti dokumentazzjoni dwar it-titolu u ġew maħtura l-periti Elena Borg Costanzi u James Manduca sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 ta' Jannar 2024[7] rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[8] meta l-Bord laqa' talba għall-awment *pendente lite*.

---

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 15 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv a fol 34 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2024[9] fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[10] mill-intimati kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u f'liema seduta ġie wkoll speċifikat illi l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tneħħa f'Ġunju 2021.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024[11] fejn seħħet it-trattazzjoni finali[12] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

<u>Ikkunsidra</u>

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[13] 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

[9] Verbal relattiv jinsab a fol 37 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 38 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 127 tal-proċess.
[12] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 128 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[14]. 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[15]. 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.

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

Illi dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa permezz ta' nota[17] fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023, li baqgħet ma ġietx kontradetta.

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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".

[17] Nota relattiva tinsab a fol 15 *et seq* tal-proċess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Francis Borg relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, iżda l-istess ma jistax jingħad fir-rigward ta' John Borg u dan stante li dan l-intimat jaqbeż il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18]. Madanakollu, bl-applikazzjoni ta' dak li jrid ir-Regolament 8 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, in vista tal-fatt li Francis Borg jissodisfa t-test tal-mezzi, konsegwentement l-intimati aħwa Borg jitqiesu li ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti mil-Liġi[19].

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 tlett mija u tletin elf Ewro (€330,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

---

[18] Regolamenti 5(4) u 6(3).

[19] Sa fejn hekk applikabbli issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmela *sive* Carmen Tonna vs Carmen Farrugia *et*,** (Rik Nru: 427/2023) mogħtija minn dan il-Bord fl-4 ta' Marzu 2024 (mhux appellata).

[20] 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 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

[21] 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[22], 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' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) fis-sena. F'dan il-każ, peress li Emanuele Borg ġie nieqes fis-26 ta' Settembru 2021[23], l-intimati għandhom jedd jibqgħu jokkupaw il-fond sas-26 ta' Settembru 2026. Il-Bord għamel referenza għal dan fil-verbal tat-13 ta' Mejju 2024 u mit-trattazzjoni tal-għeluq jirriżulta li hemm qbil dwar dan l-aħħar aspett.

Illi l-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[24]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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.

---

[22] 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.

[23] Allura wara li tneħħa l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ċertifikat relattiv tal-mewt jinsab a fol 123 tal-proċess.

[24] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jiċħad il-parti rimanenti tal-ewwel talba[25] billi jsib li Francis Borg u John Borg għandhom biss jedd t'okkupazzjoni sas-26 ta' Settembru 2026.
2) Jilqa' it-tieni talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati aħwa Borg għandhom jedd ikomplu jokkupaw il-fond numru mitejn, tmienja u għoxrin (228), Triq Sta Duminka Żabbar, għall-massimu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' missierhom, u ċioe mis-26 ta' Settembru 2021 u dan skond id-definizzjoni ta' "kerrej" taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u jordna li l-intimati Borg solidalment jibdew iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600), fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin Ewro (€550) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fil-15 ta' Frar 2025.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[26]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[25] Peress li din tneħħiet fil-konfront ta' Emanuele Borg
[26] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.