BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 47/2022
Nru fuq il-Lista: 13

Robert Cini (K.I 0354556M), Antonio Cini (K.I 335650M), Carmen Portelli (K.I 0249047M), Giancarlo Cini (K.I 2013251P), iżda permezz ta' digriet tal-21 ta' Frar 2024, l-atti ta' Giancarlo Cini ġew trasfużi f'isem Elaine Diane Cini (K.I. 0352289M), Caterina Rosina Ellul (K.I 0136581M); Rosetta Cristiano (K.I 410081M), Giovanna Darmanin (K.I 0096681M), iżda permezz ta' digriet tat-30 ta' Ottubru 2024 l-atti ġew trasfużi minn Giovanna Darmanin għal Pauline Farrugia (K.I. 263060M) u Caroline Debono (K.I. 21963M) u Joseph Cini (Numru ta' liċenzja Kanadiża 010619058)

vs

Silvio Romeo Cini (K.I 510958M) u Dolores Cini (K.I 801556M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-19 ta' Jannar 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, il-Bord intalab sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

enumerat tnax (12), fi Triq il-Ħuttafa, Fgura u dan ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel preseduta tal-24 ta' Jannar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-1 ta' Marzu 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati Cini mressqa fl-10 ta' Marzu 2022[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa wkoll fl-10 ta' Marzu 2022[5] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' April 2022[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2022[7] fejn hemm indikat li xehed Robert Cini u ġiet imressqa nota mill-intimati, kontenenti affidavits u dokumenti[8].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[9].

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[10].

---

[2] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 38 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 70 tal-proċess.
[8] Nota rleattiva tinab a fol 80 tal-proċess.
[9] A fol 91 tal-proċess.
[10] A fol 92 *et seq* tal-proċess.

Ra li kien hemm diversi seduti fejn ma sar xejn minħabba talbiet għal differiment, u żmien sabiex iseħħu trasfuzjonijiet tal-ġudizzju.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024[11] fejn intlaqgħet talba għat-trasfuzjoni sa fejn din tikkonċerna lil Giancarlo Cini u l-intimati irtiraw it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni.

Ra d-digriet tiegħu tat-13 ta' Mejju 2024[12] fejn reġa ġie rilevat li x-xhieda ta' Roberto Cini mwettqa fit-22 ta' Frar 2022 ma kinitx tinsab fil-proċess.

Ra dak li fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2024[13] fejn ġie stabbilit li x-xhieda ta' Robert Cini ma kinitx aktar meħtieġa għaliex din kienet tirtatta l-eċċezzjonijiet irtirati mill-intimati.

Ra d-digriet tiegħu tat-30 ta' Ottubru 2024[14] fejn intlaqgħet talba għal-leġitimazzjoni tal-atti wara l-mewt ta' Giovanna Darmanin għal fuq Pauline Farrugia u Caroline Debono.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2024[15] fejn il-kawża finalment tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[11] Verbal relattiv jinsab a fol 120 tal-proċess.
[12] A fol 122 tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 127 tal-proċess.
[14] A fol 136 tal-proċess.
[15] Verbal relattiv jinsab a fol 138 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[16] 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[17]. 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[18]. 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'

---

[16] Att XXVII tas-sena 2018.

[17] 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.

[18] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall *et* vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi *et* vs Patricia Gauci *et*,** (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirj a 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[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, kif ukoll mill-inimati stess, fejn dawn jikkonfermaw li Silvio Romeo Cini huwa wkoll sid ta' sehem indiviż ta' wieħed minn ħdax (1/11), flimkien ma aħwa oħrajn li ma ppartepiċawx f'din l-azzjoni.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Cini relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 mitejn u ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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[22].

---

[19] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[20] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[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)

B’hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta’ ħamest elef u seba’ mitt Ewro (€5,700) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar 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’ limitatament it-tielet talba u b’hekk jirrevedi l-kera tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri għall-ammont ta’ ħamest elef u seba’ mitt Ewro (€5,700) fis-sena, fl-ammont ta’ erba’ mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€475) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza. Jordna li l-intimati konjuġi Cini jibdew iħallsu lir-rikorrenti is-sehem tagħhom tal-kera hekk riveduta, b’dana li minn dan l-ammont għandu jitnaqqas is-sehem ta’ Silvio Romeo Cini kif ukoll l-ismha tas-sidien l-oħra li ma pparteċipawx f’dawn il-proċeduri. Jiċħad il-parti rimanenti rigwardanti kundizzjonijiet ġodda billi dawn ġew sempliċiment indikati iżda mhux ippruvati.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[23] sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

---

nhar it-13 ta’ Marzu 2024, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-29 ta’ Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f’deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-7 ta’ Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et***, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta’ Mejju 2023.

[23] Jerġa jiġi mfakkar li t-tieni, t-tielet u r-raba’ eċċezzjoni (mibnija fuq dak li jrid l-artikolu 780 u 180 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta ġew irtirati.

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