BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 140/2024
Nru fuq il-Lista: 23

Paul Apap Bologna (K.I. 212892M) u Louisa Debono (K.I. 363886M)

Vs

Joseph Buhagiar (K.I. 335447M), Angela Buhagiar (K.I. 569751M) u Marco Buhagiar (K.I. 511273M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-13 ta' Marzu 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjeta' ossia l-fond bl-indirizz 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, fl-Imdina;*

2. *Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimati Joseph Buhagiar, Angela Buhagiar u Marco Buhagiar b'titolu ta' kera, liema kera hija*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

protetta favur l-istess intimati ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. *Illi l-inkwilini Buhagiar u l-axxendenti taghhom ilhom jokkupaw il-fond surriferit ghal zmien twil taht dan l-istess titolu ta' kera;*

4. *Illi bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, ir-rata tal-kera dovuta lir-rikorrenti wara l-ewwel ta' Jannar 2010, kienet tammonta ghal mija u hamsa u tmenin ewro (€185) u li skont l-istess ligi kellha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar;*

5. *Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Apparti minn hekk, l-esponenti jinsabu spossessati mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghhom u assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;*

6. *Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;*

7. *Illi l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt akkordat lilhom bil-ligi sabiex jressqu ir-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu tal-kawza u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;***

2. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom, ibbazzat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejja fl-31 ta'Dicembru 2023;***

3. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bl-indirizz 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, fl-Imdina u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;***

4. ***Konsegwentament, jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew ihallsu tali kera kif reveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;***

5. ***F'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimati ghandhom zmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mill-fond in kwistjoni u cioe mill-fond bl-indirizz 1, Pjazzetta Beata Maria Adeodata Pisani, fl-Imdina oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.***

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fil-15 ta' April 2024[4].

Ra n-nota tal-Awtorità' tad-Djar u tal-intimati Buhagiar imressqa fit-8 ta' Mejju 2024[5] fejn dawn iddikjaraw li l-Bord m'għandux jistrieħ fuq ir-rapport magħmul fil-proċeduri Kostituzzjonali preċedenti bejn il-partijiet.

Ra n-nota tar-rikorrenti imressqa fl-14 ta' Mejju 2024[6] fejn ġie mressaq ir-rapport peritali magħmul fil-proċeduri Kostituzzjonali imsemmija.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[7] fejn intalbet l-allegazzjoni tal-proċeduri Kostituzzjonali, liema talba ġiet milqugħa.

---

[2] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.
[4] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 22 tal-proċess.
[7] A fol 47 tal-proċess

Ra d-digriet tiegħu tad-19 ta' Ġunju 2024[8] fejn għar-raġunijiet hemm motivati, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti sabiex jistrieħ fuq ir-rapport peritali magħmul fil-proċeduri l-oħra.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024[9] fejn sussegwentement għad-digriet hawn fuq imsemmi, ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-4 ta' Lulju 2024[10], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Marco Buhagiar mressqa fil-11 ta' Settembru 2024[11] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Joseph u Angela konjuġi Buhagiar, ukoll mressqa fil-11 ta' Settembru 2024[12] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[13] fejn l-Awtorità irriservat il-jedd li tħejji mistoqsijiet ta' kjarifika lill-Periti.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-18 ta' Novembru 2024[14] kontenenti affidavit ta' Simon Debono.

---

[8] Dan jibda a fol 50 tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 56 tal-proċess.
[10] A fol 58 *et seq* tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 73 *et seq* tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 240 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 350 tal-proċess.
[14] A fol 351 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2024[15] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk allegati u ċioé dawk fl-ismijiet **Paul Apap Bologna *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik kost Nru: 683/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Settembru 2023[16].

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[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,

[15] Verbal relattiv jinsab a fol 364 tal-proċess.
[16] Ma sar l-ebda appell minn din is-sentenza.
[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.

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' 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-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Ukoll dan il-punt kien diġa mistħarreġ sew fil-proċeduri Kostituzzjonali preċedenti. Ma jirriżultax li l-intimati ressqu din id-difiża hawnhekk.

---

[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 **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.

[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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li dawn jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 żewġ miljuni u mitejn elf Ewro (€2,200,000). Issa, ir-rapport magħmul fil-proċeduri Kostituzzjonali kien ħareġ b'ammont (għas-sena 2021) ta' żewġ miljun Ewro (€2,000,000). Madanakollu, ġaladarba l-intimati u l-Awtorità tad-Djar oġġezzjonaw li dan il-Bord jistrieħ fuq dak l-ewwel rapport[22], il-Bord ma kellux għażla[23] salv li jaħtar Periti Membri tiegħu. Għad li imbagħad li l-Periti intalbu sabiex ma jitteħidx qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[24], ir-riżultat kien li l-valur f'din il-kawża (relatat mad-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li fiha inbdew dawn il-proċeduri, kif trid il-liġi) ġie iktar minn dak ta' qabel. Ukoll, l-

---

[21] Regolamenti 5(4), 5(7), 6(3) u 6(6) magħdud ma dak li jridu (f'dan il-każ) ir-Regolamenti 8 u 9.

[22] Il-partijiet ġew għalhekk mismugħa u b'hekk is-sitwazzjoni hija differenti minn dik li kien hemm fil-proċeduri fl-ismijiet **<u>Catherine Cauchi vs Francis Agius *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 528/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Marzu 2024.

[23] Ara motivazzjoni tad-digriet tad-19 ta' Ġunju 2024.

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

Awtorità tad-Djar irriżervat il-jedd li tressaq mistoqsijiet ta' kjarifika, iżda mbagħad għażlet li ma tħejjix l-istess. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord għandu idejh marbuta[25]. Fil-fehma tal-Bord, huwa ċar li huwa għandu jistrieħ fuq ir-rapport tal-Periti tiegħu[26].

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-perċentwali li għandha tiġi ordnata ai fini ta' għoli tal-kera.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Issa, dan il-Bord f'sentenzi preċedenti tiegħu, f'ċertu sitwazzjonijiet u gwidat b'direzzjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[27], sab li kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-perċentwali kien wisq għoli meta kkumparat mad-dħul u kapital ta' xi inkwilini[28]. Madanakollu, f'dan il-każ, ma jsibx li għandu jkun hemm dan it-tnaqqis[29]. Dan qiegħed jingħad minħabba s-segwenti.

---

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

[26] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et*,** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-256 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."*

[27] Referenza hawn qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Teresa *sive* Marisa Spiteri *et* vs Carmelo Calleja *et*,** (App Ċiv Nru: 295/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024 u dik fl-ismijiet **Joseph Farrugia *et* vs Theresa Cassar,** (App Ċiv Nru: 977/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2024.

[28] Ara b'eżemplari s-sentenzi fl-ismijiet **Marie Therese Bernard *et* vs Maria Anna Vella**, (Rik Nru: 39/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-12 ta' Diċembru 2024 (mhux appellata) u **Angela Wood vs Anthony Micallef *et*,** (Rik Nru: 596/2023) mogħtija minn dan il-bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

[29] 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)

Illi kif diġà intqal hawn fuq, dawn il-proċeduri isegwu proċeduri Kostituzzjonali deċiżi, permezz ta' liema instab li r-rikorrenti kienu sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom minħabba l-operat ta' din il-kirja u tal-liġi kif kienet qabel dawn l-emendi. Dik il-Qorti kienet illikwidat kumpens pekunjajru fl-ammont ta' ħames mija, tmienja u tmenin elf, sitt mija u sebgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€588,627.34ċ) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) propju għaliex il-fond huwa dak li hu. Iktar minn hekk peró, f'dik il-kawża ir-rikorrenti kienu talbu wkoll dikjarazzjoni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll leżiv. Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet li dan ma kienx il-każ, u għamlet referenza wkoll għal dik il-ġurisprudenza preċedenti li sabet li ż-żieda sa tnejn fil-mija hija waħda ġusta u hemm proporzjon meħtieġ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid.

Illi fil-proċeduri Kostituzzjonali preċedenti, dik il-Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrenti abbażi ta' rapport peritali magħmul hemmhekk, fejn **ir-rendiment ta' kera inħadem fuq perċentwali ta' 3.2%[30] tal-valur**. Mela b'dak il-persentaġġ (ikkumparat ma dak realment imħallas mill-intimati), li dik il-Qorti straħet fuqu u għamlet tagħha, instab li kien hemm vjolazzjoni. Fil-fehma tal-Bord, il-persentaġġ f'dawn il-proċeduri issa, fid-dawl ta' dan kollu, m'għandux ikun inqas minn dak li tippermetti l-liġi.

Illi sfiq ma dan, il-Bord isib li **f'dan il-każ** kull attentat t'aritmetika sabiex il-kirja tkun waħda iktar baxxa, issarraf f'persentaġġ tal-valur tant baxx li jkun qiegħed ikompli jipperdura il-vjolazzjoni hu stess bid-deċiżjoni tiegħu. Il-Bord jifhem li

---

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.

[30] Ara fol 74 tal-proċess Kostituzzjonali hawn allegat.

deċiżjoni bħal din sejra tolqot sew lill-intimati, iżda l-Bord irid dejjem jiftakar x'wassal għal dawn l-emendi u li fl-eżerċizzju tiegħu jinħoloq dak il-bilanċ preċedentement mankanti. Madanakollu, il-Bord sejjer jordna li kopja ta' din id-deċiżjoni tiġi riferuta lill-Awtorità tad-Djar sabiex din, dejjem jekk l-intimati jikkwalifikaw, toffri soluzzjoni alternattiva.

Illi b'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf Ewro (€44,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jirrevedi l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf Ewro (€44,000) fis-sena, iżda jiċħad dik il-parti tat-talba konċernanti kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati u pruvati.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf Ewro (€44,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett elef, sitt mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€3,666.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
6) 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.

Finalment, il-Bord jordna wkoll li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata b'mod formali li l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar, fid-dawl tar-riperkussjonijiet ta' din is-sentenza[31].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[31] Hekk mexa l-Bord ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Christine sive Kristina Sant Cassia *et* vs Mary Cassar *et***,(Rik Nru: 277/2023) mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).