BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 231/2024
Nru fuq il-Lista: 25

Antoine Attard (K.I. 486078M), James Attard (K.I. 486178M), Mario Attard (K.I. 270366M), Sandro Attard (K.I. 0320869M), Frances Farrugia (K.I. 567748M), Doris Attard (K.I. 715649M), Rita Saliba (K.I. 676660M), Geranzio Attard, Freddy Attard, Joseph Attard (Passaport Malti nru 1112088), Anthony Attard (Victoria Driv Lic. 026357739), John Attard (Victoria Driv. Lic. 019239259), Carmen Hussy (Passaport Malti Nru 1163734), Katherine Attard (Passaport Malti Nru 112096), Gillian Attard (Passaport Awstraljan PA3714218)

vs

Awtorità tad-Djar, Carmela Borg (K.I. 621535M), Josephine sive Joyce Borg (K.I. 0110570M) u Carmel Borg (K.I. 0537454M) iżda l-atti tkomplew biss fil-konfront ta' Josephine *sive* Joyce Borg u Carmel Borg wara l-mewt ta' Carmela Borg

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-22 ta' Mejju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond mija erbgħa u ħamsin – mija sitta u ħamsin (154-156), St Catherine Street, Qormi, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Mejju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-13 ta' Ġunju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Borg mressqa fit-2 ta' Lulju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 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 r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Ottubru 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tal-intimati Joyce u Carmel Borg tal-21 ta' Ottubru 2024[7], li biha ppreżentaw żewġ affidavits u informaw lill-Bord li Carmela Borg ġiet nieqsa fil-mori tad-differiment.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 34 tal-proċess.
[4] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 43 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 61 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Joyce u Carmel Borg mressqa fil-21 ta' Ottubru 2024[8] kontenenti dokumentazzjoni ta' Carmela Borg meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimati Joyce u Carmel Borg tat-22 ta' Novembru 2024[9], li biha ppreżentaw żewġ affidavits ulterjorment għal dak diġa' ppreżentat minnhom.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Diċembru 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.

---

[8] Nota relattiva tinsab a fol 61 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 220 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 315 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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-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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u mill-intimati, li baqgħet ma ġietx kontradetta. Tajjeb jingħad li l-

[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 **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.

[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

intimata inkwilin oriġinali Carmela Borg ġiet nieqsa fil-mori ta' dan il-proċediment u għalhekk wara li kien tneħħa l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, il-Bord m'huwiex qiegħed iqis l-intimati l-oħra bħala sempliċi okkupanti tal-fond, iżda bħala inkwilini huma stess. Dan qiegħed jingħad għaliex ir-rikorrenti stess fetħu dawn il-proċeduri kontra tagħhom mill-bidu u baqgħu jinsistu fuq l-istess talbiet fil-konfront tagħhom matul l-andament tal-proċeduri. Għal dan il-Bord, dan l-atteġġjament ifisser li r-rikorrenti kienu diġà rrikonoxxew lill Josephine *sive* Joyce Borg u Carmel Borg ukoll bħala inkwilini. Għalhekk dawn jimmerritaw il-protezzjoni (skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi) bħala inkwilini wkoll[15].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati aħwa Borg relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tliet mija u għoxrin elf Ewro (€320,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

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".

[15] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Borg *et* vs Nazzareno Cassar *et,*** (Rik Nru: 560/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-21 ta' Jannar 2025.

[16] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.

kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19].

Illi finalment, il-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

---

[17] 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.

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

[19] 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, 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.

tagħmel[20]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba fil-konfront tal-intimati rimanenti u jsib li dawn jikkwalifikaw bħala inkwilini ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u u b'hekk jordna li l-intimati Josephine *sive* Joyce Borg u Carmel Borg jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe fl-ammont ta' sitt elef u erba' mitt Ewro (€6,400) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€533.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[21]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

[20] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur