BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 590/2023
Nru fuq il-Lista: 27

Anthony Caruana (K.I. 0128088M) u Michelle Caruana (K.I. 0288773M)

vs

Rodrick Galea (K.I. 98291M) u Robert Galea (K.I. 229581M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-29 ta' Novembru 2023[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 numru erbgħa (4), Triq it-Tramuntana, Birgu u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Diċembru 2023[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 11 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-27 ta' Diċembru 2023[3].

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra x-xhieda tal-intimati Galea kif traskritta mogħtija minnhom fid-19 ta' Frar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fid-19 ta' Frar 2024[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-9 ta' April 2024[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' April 2024[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Mejju 2024[10], għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex il-partijiet jagħmlu sottomissjonijiet rigward dwar liema liġi skonthom għandha tirregola l-allegata protezzjoni tal-inkwilinat tal-intimati in vista tad-data li fiha ġiet nieqsa omm l-intimati Galea.

---

[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] A fol 20 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 21 *et seq* tal-proċess.
[6] Traskrizzjonijiet relattivi jinsabu a fol 22A *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 23 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 177 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 185 tal-proċess.
[10] Digriet relattiv jinsab a fol 186 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tas-16 ta' Mejju 2024[11].

Ra r-risposta tal-intimati Galea tad-19 ta' Settembru 2024[12].

Ra t-trattazzjoni tal-partijiet kif traskritta tas-16 ta' Mejju 2024[13].

Ra d-digriet tal-Bord tat-28 ta' Ottubru 2024[14].

Ra n-nota tal-intimati tat-28 ta' Ottubru 2024 biċ-ċertifikat tal-mewt ta' Grace Galea[15].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-1 ta' Novembru 2024 b'kopja fidila tar-rikors promotur bil-korrezzjonijiet awtorizzati mill-Bord[16].

Ra t-trattazzjoni traskritta tat-2 ta' Diċembru 2024[17].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-26 ta' Novembru 2024[18].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2024[19] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[11] Rikors relattiv jinsab a fol 190 *et seq* tal-proċess.
[12] Risposta relattiva tinsab a fol 201 tal-proċess.
[13] Traskrizzjoni relattiva tinsab a fol 203 tal-proċess.
[14] Digriet relattiv jinsab a fol 207 tal-proċess.
[15] Nota relattiva tinsab a fol 209 *et seq* tal-proċess.
[16] Nota relattiva tinsab a fol 211 *et seq* tal-proċess.
[17] Traskrizzjoni relattiva tinsab a fol 215A *et seq* tal-proċess.
[18] Nota relattiva tinsab a fol 216 tal-proċess.
[19] Verbal relattiv jinsab a fol 215 tal-proċess.

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[20] 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[21]. 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[22]. 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

[20] Att XXVII tas-sena 2018.

[21] 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.

[22] 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.

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[23], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Galea relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[24].

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 ħamsa u disgħin elf Ewro (€395,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-19 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[23] 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".
[24] Regolamenti 5(3) u 6(2).

kwistjoni[25]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[26].

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[27]. F'dan il-każ, l-inkwilina Grace Galea ġiet nieqsa nhar is-7 ta' Lulju 2022. Kif diġa' ġie senjalat minn dan il-Bord fid-digriet tat-13 ta' Mejju 2024, l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' tneħħa mill-korp tal-liġi tagħna meta ġiet nieqsa l-imsemmija Grace Galea. Dan il-Bord iqis, li taħt id-definizzjoni applikabbli għall-każ odjern, l-intimati aħwa Galea, stante li jissodisfaw it-test tal-mezzi għandhom dritt ta' okkupazzjoni fuq il-fond in kwistjoni għall-ħames snin li bdew jiddekorru mis-7 ta' Lulju 2022. B'hekk, l-intimati aħwa Galea għandhom il-jedd jibqgħu jokkupaw il-fond sas-7 ta' Lulju

---

[25] 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.

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

[27] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia</u>**, (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.</u>,** (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 **<u>Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

2027. Il-kumpens għall-okkupazzjoni annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef u disa' mitt Ewro (€7,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-aħwa Roderick Galea u Robert Galea huma l-okkupanti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat erbgħa (4), Triq it-Tramuntana, Birgu.
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 u r-raba' talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati aħwa Galea għandhom il-jedd li jkomplu jokkupaw il-fond erbgħa (4), Triq it-Tramuntana, Birgu, għall-ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' ommhom u ċioe' mis-7 ta' Lulju 2022 u jordna li l-intimati Galea jibdew iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sebat elef u disa' mitt Ewro (€7,900) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€658.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-28 ta' Frar 2025.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) 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