BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 794/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Sebastiana Sciberras (K.I. 554239M); Vincenza Abela (K.I. 220738M) iżda permezz ta' digriet datat il-25 ta' Ottubru 2024 l-atti qed jiġu trasfużi f'isem oħtha Sebastiana Sciberras; David Woodhouse Scicluna[1] (K.I. 670961M); Rita McCann (K.I. 337265M), Joseph Woodhouse Scicluna[2] (K.I. 417370M); Giovanni Muscat (K.I. 6041M); Lorenzo Muscat (K.I. 172742M)[3]; Giuseppe Muscat (K.I. 532343M)[4]; Maria Carmela Mallia[5] (K.I. 204354M); Maria Galea (K.I. 97848M); Romina Muscat (K.I. 515273M); Daniela Vella (K.I. 141582M); M'Dolores Magri (K.I.

---

[1] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*David Woodhouse"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni, li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[2] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Joseph Woodhouse"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[3] Fl-okkju oriġinali, n-numru tal-karta tal-identita' ġie mniżżel "K.I. Nru. *2749767M"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[4] Fl-okkju oriġinali, n-numru tal-karta tal-identita' ġie mniżżel "K.I. Nru. *532543M"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess

[5] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Carmen Mallia"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

36144M), Valentino Muscat (K.I. 674253M); Eddie Chetcuti (K.I. 725557M); Josephine Bray (K.I. 387456M); Rose Marie Azzopardi (K.I. 03142M); Mario Nappa (K.I. 476459M); Joseph Muscat[6] (K.I. 497043M); Anthony Muscat (K.I. 517446M); Marion Cauchi Savona[7] (K.I.128348M); Noel Muscat (K.I. 162758M); Cecil Muscat (K.I.136253M); Victor Muscat (K.I. 767649M)[8]; Dennis Muscat (K.I. 56845M); Silvio Muscat (K.I. 966850M); Mary Mangion (K.I. 1076448M)[9]; Monique Zammit (K.I. 789959M); Claude Muscat (K.I. 726856M); Edward Amato (K.I.0720055M); Michael Balzan (K.I. 977049M); Keith Balzan (K.I. 449888M); Rodianne Robbins (K.I. 0224895M); John Muscat (K.I. 536276(M); Karl Muscat (K.I. 0081978M); Luke Muscat (K.I. 116082M); David Muscat (K.I. 945062M); Simon Muscat (K.I. 001880M); Robert Muscat (K.I. 985980(M); Marisa Pace (K.I. 191859M)[10]; Alexandra Pace (K.I. 211264M); Helen Muscat (K.I. 0411260M); Julian Muscat (K.I. Nru Numru tal-passaport 5031625536); Justin Muscat (Numru tal-passaport 1076039); Jerome Muscat (Numru tal-Passaport 536122652); Alexander-Roger Manche[11] (K.I 0193057M); Anna Azzopardi (K.I. 0805954M); Caroline Manche (K.I. 533061M); Simone Anastasi (K.I. 008353G)' John Restall (K.I. 713550M); Maureen

[6] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Josie Muscat"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[7] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Marion Cauchi"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[8] Fl-okkju oriġinali, n-numru tal-karta tal-identita' ġie mniżżel "K.I. Nru. *935640M"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[9] Fl-okkju oriġinali, n-numru tal-karta tal-identita' ġie mniżżel "K.I. Nru. *1076449M"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[10] Fl-okkju oriġinali, n-numru tal-karta tal-identita' ġie mniżżel "K.I. Nru. *091859M"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[11] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Alexander Manche"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

Pillow[12] (K.I. 133704L); Edward Restall (K.I. 772057M); Albert Muscat (K.I. 0268026M); Emanuel Mifsud (K.I. 731232M) iżda permezz ta' digriet datat il-25 ta' Ottubru 2024 l-atti qed jiġu trasfużi f'isem ibnu Stephen Mifsud (K.I. 266074M); Josephine Bondin (K.I. 725731M); Carmen Lina Wiggins[13] (Numru tal-passaport 558652148); Judy Webster (Numru tal-Passaport 537209310); George Mifsud (K.I. 0944746M); Marco Mifsud (K.I. Nru 88565(M)[14]; Brian Mifsud (K.I. 5467M) iżda permezz ta' digriet datat il-25 ta' Ottubru 2024 l-atti qed jiġu trasfużi f'isem martu Charmaine Mifsud (K.I. Nru 220177M) u ibnu Brandon Mifsud (K.I. 17900L); Angelo Gafa (K.I. 294270M); John Meli (K.I. 57355M); Ronald Meli (K.I. 583658M); Susan Baldacchino (K.I. 282661M); Jacqueline Attard (K.I. 271169M); Adrian Meli (K.I. 283072(M)); u fil-mori ġew miżjuda Suor Helen Woodhouse Scicluna (K.I. 553855M) u Phyllis Muscat (K.I. 468332M)[15]

vs

Marco Spiteri (K.I. 799260M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Ottubru 2022[16], fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

---

[12] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Maurine Pillow"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[13] Fl-okkju oriġinali, ġie mniżżel "*Lina Wiggins"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[14] Fl-okkju oriġinali, n-numru tal-karta tal-identita' ġie mniżżel "K.I. Nru. *0944746M"* iżda permezz ta' rikors a fol 166a *et seq* ġiet mitluba korrezzjoni li ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025 a fol. 196 *et seq* tal-proċess.

[15] Kliem miżjud permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar 2025.

[16] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru, 5, Triq Valent Muscat, Balzan.

2. Vincenza Spiteri, (li tigi omm l-intimat) sal-mewt taghha nhar is-16 ta Lulju 2022, (Dok. A) kienet tokkupa l-fond surriferit taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Senjatament l-artikolu 3, flimkien mad- disposizzjonijiet tal-Att Xtal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal- Ligijiet ta' Malta.

3. Ghalhekk Vincenza Spiteri baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas biss kera ta' €220 fis-sena illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak il l-proprjetà kapaci iggib fis-suq miftuh.

4. Illum fil-fond suriferit hemm ighix iben il-mejta Vincenza Spiteri (l-intimat) izda in vista tal-fatt illi dan qatt ma gie rikonoxxut mir-rikorrenti bhala inkwilin ai termini tal-artikolu 2(a) (iii) tal-Kap 69, huwa ghandu dritt jkompli fil-kirja sa massimu hames snin mid-data tal-mewt ta' ommu (dejjem jekk jigu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi).

5. L-esponenti m'ghandhom l-ebda indikazzjoni dwar il-mezzi tal-intimat, il baqa' jghix fil-fond wara l-mewt ta' ommu.

6. Ghalhekk l-esponenti geghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom sabiex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'talbiet kemmxejn differenti mis-soltu.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati l' ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzioni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna il jsir it-test tal-mezzi tal-intimat Marco Spiteri ai termini tal-artikolu 4A tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna skond ir-rizultanti tat-test tal-mezzi l-izgumbrament tal-intimat mil- proprjetà ossia l-fond bin-numru, 5, Triq Valent Muscat, Balzan fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, liema perjodu ghandu jkun mhux aktar minn hames snin mid-data tal-mewt ta' Vincenza Spiteri cjoe s-16 ta' Lulju 2022. Fis-sens illi jekk jigu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, l-intimat ghandu jizgumbra fi zmien hames snin mis-16 ta' Lulju 2022, filwaqt jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi l-intimat ghandu jizgumbra fiimien sentejn u dan bit-thaddim tal-artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Kontestwalment jiddeciedi ai termini tal-proviso tal-artikolu 2(a) (iii) tal-Kap 69 x'ghandu jkun il-kumpens tal-okkupazzjoni tal-intimat sad-data ta'-izgumbrament effettiv tieghu, u cjoe daqs l-ghola ammont ta' kera li seta' kien pagabbli lill-kerrej;

4. Bit-tkomplija ghat-talba precedenti, jordna ili l-intimati jhallsu l-kumpens hekk kif deciz fit-talba ta' qabel din;

5. Kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord ma jaqbilx illi l-intimat ghandu jizgumbra mill-fond kif mitlub fl-ewwel erba' talbiet, jaghti dawk l-ordnijiet il jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cjoè, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fimien perentorju stabbilit

minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

6. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva permessi mil-Ligi, jistabbilixxi kundizzjonijiet godda rigward il-hlas tal- kera, ujiddikjara ili l-kera ghandha tigi riveduta ghal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru, 5, Triq Valent Muscat, Balzan, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas- subizzioni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra il tista talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet tal-Bord kif qabel impoġġi tal-11 ta' Ottubru 2022[17], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-10 ta' Novembru 2022[18].

Ra r-risposta tal-intimat Spiteri imressqa fil-21 ta' Novembru 2022[19], fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' tagħhom u li huma l-uniċi sidien tal-fond in kwistjoni;*

[17] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[18] A fol 10 tal-proċess.
[19] A fol 15 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti ilu jgħix ġewwa il-fond sa minn ċkunitu u dan dejjem taħt titolu ta' kera valida li kienet tgawdi ommu Vincenza Spiteri u flimkien ma' żewġha George Spiteri u dan ai termini tal-liġijiet viġenti matul tal-inqas dawn l-aħħar sittin (60) sena u għaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji it-talbiet tar-rikorrenti;*

3. *Illi l-esponenti jirrileva li huwa ma jsib l-ebda diffikulta' li jissottometti ruħu għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li huwa għandu l-mezzi ferm limitati, hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;*

4. *Illi mingħajr ebda pregudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, it-tieni, tielet, ir-raba' u il-ħames talbiet tar-rikorrenti u ċioe' it-talbiet li permezz tagħhom qiegħed jintalab l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond u l-ħlas ta' kumpens versu ir-rikorrenti sad-data tal-iżgumbrament effettiv tiegħu mill-fond, għandhom jiġu kompletament miċħuda għaliex kif ser jiġi ppruvat matul din il-kawża l-eċċipjenti m'għandhux biżżejjed dħul u m'għandu ebda proprjeta' immobbli tiegħu fejn jista' jirrisjedi u b'hekk f'każ illi tiġu milqugħa it-talba tal-żgumbrament tiegħu mill-fond huwa jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;*

5. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħaq illi huwa jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti jgħix biss bil-pensjoni kontributorja, u m'għandu ebda proprjeta' immobbli tiegħu;*

i. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioe' l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tiegħu hija l-pensjoni kontributorja, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tiegħu u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandu ebda proprjeta' oħra li huwa jista' jirrisjedi fiha;*

ii. *Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss il-massimu li biha il-proprjeta' tista' tinkera, pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

6. *Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u b'hekk fi kwalunkwe każ, l-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha għandha tassisti l-intimat f'każ ta' eżitu ta' żgumbrament mill-fond de quo u kif ukoll għandhom ikunu l-istess Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha illi għandhom iwieġbu għal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, skont il-każ.*

7. *Illi l-esponenti ma għandux ibgħati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[20].

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[21].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023[22], fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[23] mill-intimat kontenenti dokumentazzjoni għat-twettieq tat-test tal-mezzi u fejn ġew maħtura l-periti Leonard Zammit u Kylie Ann Borg Marks sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-14 ta' Settembru 2023[24] rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tas-17 ta' Ottubru 2023[25], kontenenti mistoqsijiet kjarifiċi għall-Membri Tekniċi.

Ra n-nota mressqa mill-Periti Tekniċi tad-19 ta' Frar 2024[26], kontenenti r-risposti għall-mistoqsijiet imressqa mir-rikorrenti.

---

[20] A fol 19 tal-proċess.
[21] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[23] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[24] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[25] Nota relattiva tinsab a fol 67 *et seq* tal-proċess.
[26] A fol 72 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2024[27] fejn intlaqgħu talbiet għat-trasfużjoni tal-ġudizzju, u fejn tressqet nota[28] mir-rikorrenti kontenenti dokumentazzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Frar 2025[29] fejn tresqet nota mill-intimat kontenenti ċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommu Vincenza Spiteri u l-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[30] 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

[27] A fol 165 tal-proċess.
[28] A fol 167 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 204 tal-proċess.
[30] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[31]. 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[32]. 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[33], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur. Pero' mill-assjem tal-provi, a bażi ta' dak dikjarat

---

[31] 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.

[32]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.

[33] 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".

permezz ta' rikors[34] imressaq mir-rikorrenti, u kif ukoll mill-provenjenza tat-titolu[35], jirriżulta illi r-rikorrenti David Muscat, Simon Muscat, Robert Muscat, Marisa Pace u Alexandra Pace għandhom biss sehem minn tmienja u għoxrin (1/28) tan-nuda proprjeta' bejniethom, fil-waqt li hija ommhom Phyllis Muscat illi għandha d-dritt għal sehem minn tmienja u għoxrin (1/28) mill-kera u dan għaliex hija ingħatat l-użufrutt tal-assi kollha ta' żewġha Dr Paolino Muscat. S'hawnhekk allura, jirriżulta li fir-rigward tal-ishma li kienu jappartjenu lill-mejjet Dr Paolino Muscat, hija biss Phyllis Muscat li għandha l-jedd għall-kirja, ġaladarba r-rikorrenti David Muscat, Simon Muscat, Robert Muscat, Marisa Pace u Alexandra Pace, għandhom biss ishma min-nuda propjeta. Jiġi b'hekk li attwalment, id-dritt għall-frott fuq l-ishma ta' sehem wiehed minn tmienja u għoxrin (1/28) mill-istess fond, f'dan il-każ, il-kirja, kellha tkun dovuta lil Phyllis Muscat biss.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Marco Spiteri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[36].

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 sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[37].

---

[34] A fol 191 tal-proċess.
[35] A fol 168 *et seq* tal-proċess
[36] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[37] 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[38], 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' tlettax-il elf Ewro (€13,000) fis-sena. F'dan il-każ, peress li Vincenza Spiteri ġiet nieqsa fis-16 ta' Lulju 2022[39], l-intimat għandu jedd jibqa' jokkupa l-fond sas-16 ta' Lulju 2027.

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) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li Marco Spiteri stante li jissodisfa l-Kriterji relattivi tat-test tal-mezzi jista' jkompli jokkupa l-fond enumerat ħamsa (5), Triq Valent Muscat, Balzan għal massimu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' ommu Vincenza Spiteri, u ċioe' mis-16 ta' Lulju 2022 u dan skont id-definizzjoni ta' "kerrej" taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
3) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat Spiteri jibda' jħallas lir-rikorrenti[40] (salv David Muscat, Simon Muscat, Robert Muscat, Marisa Pace u Alexandra Pace) kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlettax-il elf Ewro (€13,000) fis-

---

[38] 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.

[39] Allura wara li tneħħa l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Konferma tad-data tal-mewt ta' omm l-intimat tinsab a fol 207 tal-proċess.

[40] Naturalment dan jinqasam skond is-sehem rispettiv.

sena, fl-ammont ta' elf, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,083.33) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-28 ta' April 2025.

4) Jiċħad il-ħames u s-sitt talba (li ngħataw 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