BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 2 ta' April 2025

Rikors Nru: 167/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Francis Pace (K.I. 575146M), Simona Xerri (K.I. 509582M) u Joanna La Rosa (K.I. 445464M)

vs

Carmela Borg (K.I. 96229M), u permezz ta' digriet tal-24 t' Ottubru 2024 l-atti ġew trasfużi minn Carmela Borg għal Maria Dolores K/A Doris Borg (K.I. 577454M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fid-29 ta' Marzu 2023[1], fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond enumerat disgħa u sittin (69), Triq il-Ħarrub, l-Imsida, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni tal-Prim Imħallef datata s-16 ta' Mejju, 2023[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-14 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fit-28 ta' Ġunju 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[6], fejn ġew maħtura l-periti Ivan Cachia u David Cilia sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota mressqa mill-intimata llum mejta, Carmela Borg tas-27 ta' Settembru 2023[7] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' Ottubru 2023[8] rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[9] meta l-Bord talab lill-Membri Tekniċi jikkjarifikaw jekk fir-rapport peritali minnhom redatt ħadux qies tal-potenzjal tal-fond, u sabiex jekk ir-risposta hija fl-affermattiv, jirrevedu tali rapport.

---

[2] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 51 tal-proċess.
[5] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 58 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv a fol 92 tal-proċess.

Ra t-tieni rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-22 ta' Novembru 2023[10] rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tal-11 ta' Jannar 2024[11], kontenenti mistoqsijiet kjarifiċi għall-Membri Tekniċi.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tas-26 ta' Frar 2024[12] kontenenti rapport peritali *ex parte*.

Ra n-nota mressqa mill-Periti Tekniċi tad-19 ta' April 2024[13], kontenenti r-risposti għall-mistoqsijiet imressqa mir-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2024[14] fejn l-atti ġew trasfużi f'isem Maria Dolores K/A Doris Borg.

Ra n-nota mressqa mill-intimata Maria Dolores K/A Doris Borg tas-26 ta' Novembru 2024[15] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2025[16] fejn xehdet ir-rikorrenti Simona Scerri[17] u meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mħejji u mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

---

[10] A fol 95 *et seq* tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 115 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 125 *et seq* tal-proċess.
[14] Verbal relattiv a fol 135 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 137 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 224 tal-proċess.
[17] A fol 225 *et seq* tal-proċess.

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[18] 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[19]. 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[20]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[18] Att XXVII tas-sena 2018.

[19] 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.

[20] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen</u>**

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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Maria Dolores K/A Doris Borg relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord mhux sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[22].

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[23]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[24].

__Sammut vs Joseph Vella *et*,__ (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[21] 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".

[22] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[23] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[24] Issir referenza għal dak konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **__Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,__** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet **__Anthony Sammut *et* vs Mariella *sive* Maria Isabella Ellul Bonici,__** (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **__Richard Saliba *et* vs Marika Sciberras *et*,__** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__Mary Josephine Grech *et* vs Raymond Grech *et*,__**

Illi għal dak li jikkonċerna d-dħul fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħdu ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2022[25].

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti l-kapital tal-intimata, Maria Dolores K/A Doris Borg, jirriżulta li jaqbeż[26] il-massimu li tippermetti l-liġi[27]. F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilità, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha

---

(Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

[25] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2023 u allura hija s-sena 2022 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "*Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f 'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*

[26] Ara dokument a fol 137 *et seq* tal-proċess.

[27] Il-massimu huwa ta' €245,000.

ta' leġislatur[28] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[29]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[30].

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 għaxart elef Ewro (€210,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-30 ta' Ottubru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[31], u għal din ir-raġuni l-Membri Tekniċi ġew ordnati jirrevedu r-rapport

---

[28] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. John Coleiro *ne* vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier *ne et*,** mogħtija mill-Prim Awla tal-qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ġunju 1957, fejn, b'self mill-ġurist Baudry Lacantineri (appari awturi oħra) ingħad hekk: *"Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontà del legislatore (persone I, §236)."*

[29] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey *et*,** (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk *"Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt t'immaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex".*

[30] *"Dura e la legge, ma e legge."* – Brocard 1434, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 145.

[31] 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

minnhom redatt tal-20 ta' Ottubru 2023. Ir-rapport rivedut tat-22 ta' Novembru 2023 kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[32].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola[33], 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' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, jilqa' limitatament it-tieni talba u filwaqt li b'hekk isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimata sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza hija tivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat disgħa u sittin (69), Triq il-Ħarrub, ġewwa l-Imsida, u fl-istess waqt tħallas lir-rikorrenti[34] kumpens għall-okkupazzjoni tagħha għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-2 ta' Mejju 2025.

---

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.

32 Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

33 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 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

34 Naturalment dan jinqasam skont is-sehem rispettiv.

L-ispejjeż jitħallsu mil-intimata Borg[35].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[35] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et***, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.