BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 238/2024
Nru fuq il-Lista: 5

Maria Dolores sive Doris Falzon (K.I. 692945(M)) u Wilfred Falzon (K.I. 366474(M))

vs

Alexandra sive Sandra Pace (K.I. 376168(M)) u L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-27 ta' Mejju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrent Wilfred Falzon huwa l-utilist perpetwu tal-fond bl-indirizz 1, 'Maria Assunta', Triq il-Pjazzetta, Attard.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi dan il-fond kien jappartjeni lin-nannu tar-rikorrent, id-defunt Emanuele Falzon hekk kif huwa kien akkwista din id-dar (li dak iz-zmien kienet tifforma parti minn dar akbar) mill-poter tal-Knisja Parrokkjali ta' H'Attard permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius datat 28 ta' Marzu 1945. Illi sussegwentement din il-proprjeta' ddevolviet fuq missier ir-rikorrent u cioe' d-defunt Joseph Falzon.*

3. *Illi l-imsemmi Joseph Falzon miet fl-10 ta' Frar 2017 (certifikat tal-mewt anness* **Dok A***) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa* **Dok A1** *u* **Dok A2** *rispettivament) huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr Sharon Faith Farrugia datat 4 ta' Frar 2017 (estratt anness* **Dok A3***).*

4. *Illi ai termini tat-testment Dok A3, Joseph Falzon halla b'titolu ta' legat il-fond mertu tal-kawza a favur ibnu Wilfred Falzon filwaqt li halla b'titolu ta' prelegat lil martu u cioe' lir-rikorrenti Maria Dolores sive Doris Falzon kull kera li tidhol minn proprjeta' u beni parafernali tieghu u dan kif jirrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr Sharon Faith Farrugia datat 6 ta' Jannar 2018 (kopja annessa* **Dok A4***).*

5. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 17 ta' Dicembru 1988 (kopja annessa* **Dok A5***), il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti Emanuele Falzon kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 24 sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt il-fond imsemmi a favur Norbert Pace (id-defunt ragel tal-intimata) b'subcens annwu ta' LM 200 (ekwivalenti ghal 465.88) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

6. *Illi ghalhekk dan is-subcens skada fis-16 ta' Dicembru 2012.*

7. *Illi fl-10 ta' Settembru 2011 miet l-imsemmi Norbert Pace u stante li huwa nnomina lil mara tieghu, l-intimata Alexandra sive Sandra Pace bhala l-*

eredi universali tieghu b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Sandta Valentino datat 22 ta' Gunju 2006, dan is-subcens ghadda fuqha.

8. *Illi mal-iskadenza tieghu, dan is-subcens gie konvertiet f'kirja skont il-ligi ossija l-Artikolu 12 tal-Kap 158, fejn dan il-fond ghadu okkupat mill-intimata Pace sal-gurnata tal-lum b'titolu ta' kera.*

9. *Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw uhud mir-ricevuti tal-hlas tas-subcens u sussegwentement tal-kera, kumplessivament markati bhala* **Dok A6** *minn fejn jidher bic-car li din hija kirja soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap 158.*

10. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

11. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 12B tal-Kap.158 u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata ghandha tivvaka mill-fond entro sentejn.*

12. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

13. *Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l –Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata ghal fond bl-indirizz 1, 'Maria Assunta', Triq il-Pjazzetta, Attard waqt il-pendenza*

tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap.158.

2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 12B(3) et tal-Kap 158.*

3. *F'kaz li l-intimata ma tissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond 1, 'Maria Assunta', Triq il-Pjazzetta, Attard entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158.*

2. *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi skont l-Artikolu 12B(5), jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 12B(2) u dan prevja li jigu appuntanti Membri teknici, liema kera kif awmentata tista' tizdied skont regolamenti ppublikata minn zmien ghal zmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni skont l-Artikolu 12B(7), minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti li jitolbu revizjoni tal-kera skont subartikolu 12B(2) wara perjodu ta' sitt snin minn meta jkun gie stabbilit l-kera l-gdid skont l-istess subartikolu (2) sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet (u sakemm il-kera ma tkunx giet precedentement itterminata).*

Ra d-digriet tiegħu tat-30 ta' Mejju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fil-11 ta' Ġunju 2024[3].

[2] A fol 28 tal-proċess.
[3] A fol 31 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Alexandra *sive* Sandra Pace imressqa fit-22 ta' Awwissu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 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 n-nota ġuramentata tal-intimata imressqa fil-25 ta' Novembru 2024[6] permezz ta' liema ġiet imressqa dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali mressaq fit-2 ta' Diċembru 2024[7].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-20 ta' Diċembru 2024[8] kontenenti ċertifikat tat-twelid tagħha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[9] fejn ir-rikorrenti talbu li jiġu mqabbda periti sabiex jagħmlu stima tal-fond imsemmi mill-intimata fit-test tagħha, liema talba ġiet milqugħa.

Ra r-rapport peritali mressaq fis-6 ta' Marzu 2025[10] bil-valur tal-propjetà tal-intimata.

Sema' x-xhieda tal-intimata in kontro-eżami fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025[11].

---

[4] A fol 37 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 40 tal-proċess.
[6] A fol 41 tal-proċess.
[7] A fol 174 tal-proċess.
[8] A fol 185 tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 187 tal-proċess.
[10] Dan jibda a fol 189 tal-proċess.
[11] Xhieda relattiva tibda a fol 198 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' April 2025[12] meta nstemgħet it-trattazzjoni finali[13]. Dakinhar il-proċeduri tħallew għas-sentenza għal-lum.

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[14] 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[15]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[12] Verbal relattiv jinsab a fol 201 tal-proċess.
[13] Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat. Din tibda a fol 202 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.
[15] 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.

viċin il-massimu tiegħu[16]. 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[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u mill-intimata stess, li jinkludu kopji tal-irċevuti relattivi. Ħareġ ċar ukoll mill-kontro-eżami li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħha.

Illi l-pern tal-kwistjoni kollha f'dan il-każ, u kien dan biss l-aspett ċentrali tas-sottomissjonijiet finali tal-partijiet huwa jekk it-test tal-mezzi ġiex sodisfatt. Ir-rikorrenti jgħidu li minn eżami tal-kapital relattiv, dan jidher li jaqbeż il-livell

---

[16] 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.

[17] 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".

stabbilit mill-liġi filwaqt li l-intimata tikkontendi li dan m'hux il-każ għaliex fil-fehma tagħha il-propjeta immobbli m'għandhiex tiġi inkluża.

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[18]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[19].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Pace relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord mhux sodisfatt li din tissodisfa t-test tal-mezzi skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20]. L-intimata kellha ħamsa u ħamsin (55) sena meta nfetaħ il-każ.

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.

Illi d-dibattitu dwar dan kien iktar iċċentrat fuq il-propjetà immobbli li għandha l-intimata ġewwa Għawdex. L-intimata bħal donnha tgħid li din id-dar m'għandhiex tidħol fil-komputazzjoni tal-mezzi tagħha, għaliex l-Bord m'għandux jippretendi li hija titlaq ħajjitha u tmur tgħix f'dik il-gżira b'mod permanenti[21]. Il-Bord ma jaqbilx ma dan l-argument u dan għas-segwenti raġunijiet.

---

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

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

[20] Regolamenti 5(4) u 6(3).

[21] Ara trattazzjoni a fol 203 u 204 tal-proċess.

Illi din tal-lum m'hijiex kawża fejn ta' fond mgħobbi b'inkwilinat għaliex l-inkwilina għandha xi residenza oħra, iżda l-proċeduri huma ppernjati fuq l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa l-kapital huwa dak imfisser fir-Regolament seba' (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 li jrid hekk:

> ***7.*** *Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:*
>
> *(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għalkollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà;*
>
> *(b) flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur;*
>
> *(ċ) flus kontanti;*
>
> *(d) depożiti għal perjodu ta' żmien;*
>
> *(e) bonds;*
>
> *(f) stocks;*
>
> *(g) sigurtajiet;*
>
> *(h) kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor:*

Illi huwa ċar f'għajnejn il-Bord li dik il-propjetà għandha tiġi inkluża. Mod ieħor, bl-argument tal-intimata, l-ebda garaxx (jew art mhux żvillupata) m'għandu jkun inkluż għax l-ebda persuna ma tirrisjedi ġewwa fond bħal dak. Wara kollox, hemm ukoll ġurisprudenza b'fatti simili li sabet li l-propjetà ġewwa gżira oħra għandha tiġi inkluża[22]. Deċiż hekk, il-Bord irid jistabbilixxi liema valur għandha tittieħed in konsiderazzjoni.

[22] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Marielise Tabone *noe* vs Nicholas Simpson *et*,** (Rik Nru: 246/2019) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-28 ta' Jannar 2021 (mhux appellata).

Illi l-intimata ressqet bħala "prova" valutazzjoni redatta minn xi aġent immobbiljari (Christopher Carabott), li sab li l-valur tal-fond huwa bejn €78,000 u €85,000[23]. Ir-rikorrenti m'aċċettawx din il-valutazzjoni u talbu li ssir valutazzjoni mill-Periti ta' dan il-Bord, liema talba dan il-Bord sab li kienet ġustifikata. Il-Periti imbagħad ressqu stima differenti, dik ta' €145,000.

Illi fil-fehma tal-Bord huwa għandu joqgħod fuq din it-tieni stima għal żewġ raġunijiet.

Illi fl-ewwel lok, għad li l-liġi tagħna, senjatament fl-artikolu 563A(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tippermetti tali prova (rapport *ex parte),* dak id-dokument isir prova biss jekk dak l-espert jittella' bħala xhud. L-intimata naqset milli tressaq lil Christopher Carabott bħala xhud tagħha, u r-rapport tiegħu[24] m'huwiex wieħed elenkat fl-artikolu 627 jew 628 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[25]. Fit-tieni lok, il-Bord huwa tal-fehma li f'ċirkostanzi bħal dawn għandu "jirbaħ" ir-rapport tal-Periti nominati minnu, liema periti ħadu l-ġurament ta'

---

[23] Ara rapport immarkat bħala Dok A anness man-nota ġuramentata tal-intimata, li jibda a fol 43 tal-proċess.
[24] Li allura mressaq mingħajr il-ġurament tiegħu.
[25] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **St. George's Park Co Ltd vs Generali Italia S.P.A.,** (Rik Ġur Nru: 454/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Ġunju 2024 (pendenti l-appell) fejn ġie mfakkar hekk: *"Ġie korrettement miżmum li dokument li ma jiġix ikkonfermat bil-ġurament minn min għamlu ma jistax jitqies bħala prova tal-kontenut tiegħu (ara f'dan is-sens Maria Xuereb et vs. John Callus, Appell Superjuri, 19/10/198350; L-Avukat Dr. Josè A. Herrera noe vs. Alfred Pace et noe, Prim'Awla, 14/11/2002; Anthony Chircop et noe vs. John Zammit noe et, Prim'Awla, 14/11/2002; Vastek International Limited vs. Engineering and Technology Limited, Prim'Awla, 15/12/2003; Joseph Gatt et vs. Franco Galea et, Qorti t'Għawdex Superjuri, 29/4/2022). L-uniċi dokumenti eżentati minn din ir-regola huma dawk elenkati fl-artikolu 627 u 628 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, kif ukoll dawk elenkati fl-artikolu 629, kemm-il darba l-kopja preżentata tkun debitament awtentikata. Id-dokumenti li l-qorti mhux tqis għaliex ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament mill-awtur tagħhom ma humiex fost dawk elenkati fl-imsemmija dispożizzjonijiet"*

lealtà quddiemu sabiex ikunu jistgħu jaqdu l-funzjonijiet tagħhom[26]. B'żieda ma dan, l-intimata għażlet li ma tikkwerelax ir-rapport tal-Periti[27]. Għalhekk il-valur li għandu jittieħed huwa dak ta' €145,000.

Illi jekk jiġi kkunsidrat l-flejjes tal-intimata depożitati ġewwa l-Bank of Valletta **biss[28],** magħdud mal-valur tal-propjetà tagħha, jirriżulta li l-intimata taqbeż[29] il-massimu li tippermetti l-liġi[30].

Illi fil-veritá l-Bord jistqarr li l-kwistjoni ċentrali li ħabbtitu, ma kienitx il-propjetá ġewwa Għawdex iżda punt ieħor, li sfortunatament ma tantx ġie elaborat fit-trattazzjoni tal-għeluq. Jirriżulta mill-provi u mix-xhieda tal-intimata li f'Novembru tas-sena 2023 ġiet nieqsa omma. F'Awwissu tas-sena 2024 ġiet mibjugħa propjetà tagħha u s-sehem tal-intimata minn dak ir-rikavat kien ta' €82,500[31]. Issa skond il-liġi, il-perjodu rilevanti għandu jkun dak tal-31 ta' Diċembru tas-sena li tiġi qabel il-ftuħ tal-proċeduri[32]. Ġara li f'dan il-każ, dan l-aħħar ammont ġie likwidat wara l-ftuħ tal-proċeduri. Fil-fehma tal-Bord, anke

---

[26] Kif sewwa ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Emanuel Cachia vs Nazzarena Barbara,</u>** (App Ċiv Nru: 1028/1994) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ġunju 1999: *"Ma ghandux ikun hemm dubbju illi l-Qorti kellha bhala regola taghti piz u kredibilita' lill-opinjoni tal-perit tekniku minnha nominat li certament ghandu l-virtu' ta' l-oggettivita', imparzjalita' u ekwi-distanza bejn il-kontendenti. Il-perit tekniku nominat mill-Qorti ghandu jigi allura akkreditat b'sens ta' imparzjalita' ispirat mill-gurament li jkun ha quddiem il-Qorti illi jesegwixxi l-inkarigu lilu moghti skond l-ahjar hila tieghu u l-Qorti li nnominatu ma ghandhiex bla raguni serja u mpellenti tiskarta l-fehma tieghu ghal dik ta' espert ex parte"*

[27] Dan il-Bord itenni li jistgħu isiru mistoqsijiet ta' kjarifika fuq aspetti tekniċi lill-Periti tiegħu. F'dan ir-rigward issir referenza għal dak argumentat u deċiż fid-digriet mogħti fil-proċeduri bl-ismijiet **<u>Joseph Azzopardi *et* vs Anthony Cordina *et*,</u>** (Rik Nru: 316/2024) mogħti nhar il-10 ta' Marzu 2025.

[28] Dan fil-perjodu rilevanti kien ta' €42,022.15ċ – ara dokument *a tergo* ta' fol 68 tal-proċess.

[29] It-total huwa ta' €42,022.15ċ+€145,000= €187,022.15ċ (dan li kieku tinħadem mingħajr qies tal-ammont ta' €82,500 ġewwa l-APS.)

[30] Il-massimu huwa ta' €185,000.

[31] Ara xhieda tal-intimata a fol 198 u 199 tal-proċess. Ara wkoll Dok Ċ anness man-nota ġuramentata tal-intiamta a fol 121 tal-proċess.

[32] Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Bernarda Muscat et vs Carmen Fatima Galea et</u>** (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju, 2023.

dan l-ammont għandu jiddaħħal fl-evalwazzjoni tal-kapital tagħha, għaliex jekk ma jsirx hekk ikun ifisser lir-rikorrenti jerġgħu immedjatament iħejju proċeduri mill-ġdid, kif tippermetti l-liġi[33], u jargumentaw li l-qagħda finanzjarja tal-intimata tkun inbiddlet. Hemmhekk dan l-ammont ikollu jiddaħħal u r-riżultat ikun l-istess. Wara kollox, l-intimata għażlet li tgħid li dan l-ammont għandu jkun jitqies[34].

Illi madanakollu, kif rajna, anke li kieku wieħed kellu jelimina dan it-tieni ammont, l-intimata taqbeż it-test tal-mezzi, li jfisser li ma hemmx iktar kirja "protetta"[35]. Kif kellu diġà okkażjoni jgħid u jiddeċiedi f'diversi okkażjonijiet preċedenti[36], għal dan il-Bord, il-protezzjoni tal-liġi, kemm mal-miġja tal-emendi tas-sena 2018 fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk tas-sena 2021 fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, m'għadhiex waħda awtomatika. Illum, inkwilin b'kirja "protetta" irid jissodisfa l-Bord li jeħtieġlu dik il-protezzjoni, u dan iseħħ billi jgħaddi mit-test tal-mezzi. L-oneru huwa fuq l-inkwilin li jipprova dan, u fin-nuqqas ta' dak il-prova, jkun hemm lok għax-

---

[33] L-artikolu 12B(8) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta irid hekk: *"Sid il-kera jista', f'każ li jinbidlu ċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej, jippreżenta mill-ġdid rikors quddiem il-Bord fejn jitlob lijerġa' jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej skont il-paragrafu (ċ) tas-subartikolu (3) u jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jiddeċiedi l-każ skont is-subartikolu (4)."*

[34] Kemm fin-nota ġuramentata u kemm fix-xhieda tagħha.

[35] Isir riljev għal dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit *et***, (Rik Nru: 687/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut (appell pendenti).

[36] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Alfred Curmi vs Joseph Gerada,** (Rik Nru: 702/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' April 2024 (mhux appellata); **Anthony Mifsud vs Joseph Cutajar *et*,** (Rik Nru: 378/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' April 2024 (mhux appellata); **Rhona Sammut Tagliaferro *et* vs Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi,** (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024; **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et***, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

xoljiment tal-kirja, bi ħlas għall-okkupazzjoni sakemm iseħħ l-iżgumbrament eventwali[37].

Illi għalhekk, 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 erba' mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€455,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-30 ta' Ottubru 2024[38], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[39]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[40]. Fiċ-ċirkostanzi jqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi[41] f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji.

---

[37] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Renzo Kerr Cumbo *et* vs Joseph Micallef *et***, (Rik Nru: 539/2023) mogħtija minn dan il-Bord kif impoġġi nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata).

[38] A fol 71 tal-proċess.

[39] 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.

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

[41] 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**

Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' disat elef u mitt Ewro (€9,100) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

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' it-tielet 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 wieħed (1), bl-isem "Maria Assunta" Triq il-Pjazzetta, Attard u fl-istess waqt tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħha għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' disat elef u mitt Ewro (€9,100) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' seba' mija u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€758.33ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-16 ta' Ġunju 2025.

L-ispejjeż jitħallsu mil-intimata Pace[42].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

Bonnici *et*., (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-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 fl-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.

[42] 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.