BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 364/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Antonette Portelli, Mary Rose Midolo, Josephine Micallef, Monica Fenech Scicluna u Josianne Mallia u permezz ta' digriet tal-11 ta' April 2025 l-atti ġew trasfużi minn Mary Rose Midolo għal Stefania Willoughy neé Midolo (K.I. 42564M)

vs

Miriam Schembri

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-21 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-mezzanin bin-numru 92 (ġa 31), Triq l-Isqof Caruana, Msida; aktar il quddiem jissejjaħ 'il-Fond'.*

2. *Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona fil-11 ta' Ġunju 2002, ir-rikorrenti Antoinette Portelli, Mary Rose Midolo u Josephine Micallef flimkien ma' ħuhom Albert Scicluna (illum mejjet), ikkonċedew lill-intimata u lil żewġha Frank Schembri (illum mejjet ukoll) b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-Fond għal perjodu ta' 21 sena li bdew jgħaddu mill-15 ta' Ġunju 2002 u dan kif soġġett għall-kondizzjonijiet l-oħrajn stipulati fl-att preċitat; kopja ta' liema att qiegħda tiġi esibita ma' dan ir-rikors bħala Dokument 'A'.*

3. *Illi l-imsemmi George Scicluna miet fit-3 ta' Novembru 2015.*

4. *Illi s-sehem illi George Scicluna kellu mill-Fond illum jappartjeni liż-żewġ uliedu, r-rikorrenti Monica Fenech Scicluna u Josianne Mallia.*

5. *Illi l-enfitewsi temporanja konċessa permezz tal-kuntratt preċitat datat 11 ta' Ġunju 2002 skadiet fil-15 ta' Ġunju 2023, minn liema żmien l-imsemmija Miriam Schembri baqgħet tokkupa l-Fond bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħha kontra r-rieda tal-esponenti u dan bis-saħħa ta' l-artikolu 12 u/jew 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontrol tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), prevja l-ħlas tas-somma ta' €414.72 fis-sena b'titolu ta' kera.*

6. *Illi l-esponenti mhumiex qegħdin jaċċettaw kera mingħand l-intimata u lanqas jirrikonoxxu t-titolu pretiż u vantat minnha fuq il-Fond in kwantu li l-liġi li tagħti dak il-jedd lill-intimata hija leżiva fil-konfront tad-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom a tenur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

7. *Illi dan huwa hekk għaliex il-liġi in kwistjoni, u cioè l-artikolu 12 u/jew l-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), għandhom l-effett li jimponu fil-konfront tal-esponenti titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda tagħhom, u mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tagħhom, u dan versu kera insinifikanti u li ma tirrappreżentax kumpens xieraq u adegwat favur l-esponenti għad-deprivazzjoni ta' ħwejjiġhom u għall-interferenza fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

8. *Illi l-emendi promulgati permezz ta' l-Att XXVII tal-2018 ma jirrimedjawx adekwatament għall-vjolazzjoni li l-esponenti ġarrbu u għadom qed iġarrbu fil-konfront tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif premess.*

9. *Illi l-valur lokatizju tal-Fond huwa ferm aktar minn dak permess mid-disposizzjonijiet tal-liġi.*

10. *Illi, mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilhom skont il-liġi, l-esponenti qegħdin bil-preżenti jirrikorru għad-drittijiet mogħtija lilhom mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Illi, skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu lil dan ir-Rispettabbli Bord li l-kera tal-Fond jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess Fond fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; b'dan illi, allavolja huma jidhrilhom illi r-remedju moghti mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 mhuwiex wieħed adegwat, qegħdin bil-preżenti jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilhom skont il-liġi u għalhekk inkluż ukoll għad-dritt tagħhom li, jekk ikun il-każ, jitolbu dikjarazzjoni mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandu jitqies mingħajr effett.*

12. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 dan ir-Rispettabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Schembri skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata Schembri bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Diċembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Schembri fil-31 ta' Diċembru 2022.*

13. *Illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan ir-Rispettabbli Bord għandu (a) jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-istess intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mill-*

Fond u (b) jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lill-esponenti mill-intimata għall-okkupazzjonji tal-Fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

14. *Illi jekk l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan ir-Rispettabbli Bord għandu jipproċedi skont id-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu 12B(6) et seq tal-Kap.158.*

Għaldaqstant, tgħid l-intimata, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan ir-Rispettabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond 92 (ġa31), Triq l-Isqof Caruana, Msida.*

II. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.*

III. *Jordna li jitwettaq it-Test tal-mezzi tal-intimata li għandu jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom; liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Diċembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Diċembru 2022.*

IV. *Jirrevedi, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond numru 92 (ġa 31), Triq l-Isqof Caruana,*

Msida pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-lokazzjoni tal-istess fond; b'dan illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jippermetti lill-istess intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka l-imsemmi fond, oltre li jiddetermina, skond il-każ, il-kumpens pagabbli lill-esponenti mill-intimata għall-okkupazzjonji tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-23 ta' Awwissu 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[4], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fil-11 ta' Jannar 2024[5].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 ta' Frar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa fis-26 ta' Frar 2024[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 13 tal-proċess.
[4] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 20 *et seq* tal-proċess. Din ġiet imdaħħla fil-proċess wara s-seduta tal-15 ta' Jannar 2024.
[6] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 28 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[8] meta l-intimata iddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u l-kawża kienet tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' April 2024[9] fejn ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza u l-partijiet ġew mistiedna jiddibattu l-applikabilita tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fid-dawl tal-fatt li l-unika kuntratt kien dak tas-sena 2002.

Ra li wara d-digriet kien hemm seduti sabiex il-partijiet jirregolaw ruħhom.

Ra n-nota tal-intimata tas-17 ta' Ottubru 2024[10] permezz ta' liema ġie mressaq kuntratt tas-sena 1987 u ktieb tal-kera li juri rċevuti sa mis-sena 1964.

Ra dak li seħħ is-seduta tat-8 ta' Jannar 2025[11] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Savio Borg.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' April 2025[12] meta ntlaqgħet talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fid-19 ta' Mejju 2025[13] meta ġie mressaq kuntratt tas-sena 1965.

---

[8] Verbal relattiv jinsab a fol 75 tal-proċess.
[9] A fol 76 tal-proċess.
[10] A fol 84 tal-proċess.
[11] Verbal relattiv a fol 156 tal-proċess.
[12] Fol 291 tal-proċess.
[13] A fol 292 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2025[14] meta nstemgħet it-trattazzjoni finali. Dakinhar il-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza mill-ġdid.

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[15] 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[16]. 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[17]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[14] A fol 298 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.
[16] 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.
[17] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (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

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[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu ma ġewx kontradetti. Madanakollu, irid jingħad li dak li wasal għad-digriet tiegħu tad-9 ta' April 2024 kien il-mod kemxejn lakoniku li bih tressaq u ġie miktub ir-rikors promotur. Tassew, li kieku l-Bord straħ biss fuq dak ir-rikors, kien isib li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx wieħed applikabbli, għaliex minn qari tiegħu kien jirriżulta li din ir-relazzjoni inbdiet fis-sena 2002. Dan kien iġib riżultat diżastruż għall-intimata, għaliex kien ikun ifisser li mal-għeluq taż-żmien ta' dak il-kuntratt, hija tispiċċa mhux protetta.

Illi wara dak id-digriet però, l-intimata (u mhux ir-rikorrenti) ressqet provi tajbin li juru li din ir-relazzjoni ilha għaddejja sa mis-sena 1964[19]. Dan ġie segwit imbagħad b'kuntratt ieħor għal żmien wieħed u għoxrin sena li kellu jibda fis-

---

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 Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

[18] 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".

[19] Bejn foll 293 u 297 tal-proċess.

sena 1981 (il-kuntratt huwa tas-sena 1977[20]). Wara dan, sar il-kuntratt li ġie mressaq mar-rikors promotur, dak tas-sena 2002. Sabiex ikun ingħad kollox imbagħad, għal dan il-Bord, b'dan l-aħħar kuntratt il-partijiet sempliċiment għażlu li jikkodifikaw fi ftehim dak li kienet tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrenti preżenti ma kellhomx għażla salv li jgħarrfu lill-intimati[21]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet sabiex jeżaminaw kuntratt simili u b'mod linjari (kemm

[20] Ara dok MS1 lijibda a fol 85 tal-proċess.

[21] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hector Cassola vs Kylie Cini,** (Rik Appell Nru: 123/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' April 2021 fejn dwar argument simili b'fatti li jixxibeħu rraġunat hekk: *"Il-Qorti tirrileva li prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta lpartijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-animus novandi. 18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000, intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim ta' lokazzjoni oriġinali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Filftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu viġenti, u l-inkwilina obbligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni."*

f'qafas Kostituzzjonali jew Konvenzjonali[22] u f'dawk bħal l-proċedura odjerna[23]) sabu li tali kuntratti ma jistgħux jitqiesu bħala estinzjoni tal-obbligazzjonijiet naxxenti mill-ewwel kuntratt ta' ċens[24]. Dan tal-lum m'huwiex każ fejn sid il-kera u l-inkwilin jkunu daħlu f'arranġament **wara** l-bidu ta' din l-liġi. Hemmhekk il-Bord, possibbilment, kien jargumenta mod ieħor[25]. Dan ifisser li dan l-aħħar kuntratt tas-sena 2002 għandu u qiegħed jiġi meqjus sempliċiment bħala kontinwazzjoni tar-relazzjoni preċedenti u mhux waħda ġdida.

---

[22] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs L-Avukat Ġenerali *et*,** ((Rik Kost Nru: 50/2015) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Frar 2015 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret ilkitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata, ilqofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju;"* Fuq l-istess vena, issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali *et*,** (Rik Kost Nru: 25/2013) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju 2016. Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella *et* vs Monica Borg Olivier De Puget *et*,** (Rik Kost Nru: 156/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-10 ta' Diċembru 2020.
[23] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Joseph Lia *et* vs Carmel Sciberras *et*,** (Rik Nru: 518/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament preseduta nhar it-28 ta' April 2023 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **Giovanna Testa *et* vs Alex Pace Gouder *et*,** (Rik Nru: 66/2020) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Ottubru 2021, kif ukoll dik fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John *sive* Vanni Ganado,** (Rik Nru: 41/2017) mogħtija min dan il-Bord diversament presedut nhar il-24 ta' Settembru 2018 (għalkemm din ġie varjata fl-istadju tal-appell, dan l-istess raġunar reġa sab konferma anke mill-Qorti tal-Appell).
[24] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala wkoll s-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Simon Micallef *et* vs Delia Efton,** (Rik Nru: 487/2023) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2023 (mhux appellata).
[25] F'dan ir-rigward hija ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Michelle Doreen Xuereb vs Doreen Anthony *sive* Tonio Edwards *et*,** (App Ċiv Nru: 1088/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Mejju 2024.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Miriam Schembri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[26].

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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Jannar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[27]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[28].

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[29]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

---

[26] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[27] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

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

[29] 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

1) Jilqa’ l-ewwel talba u b’hekk jiddikjara li l-intimata tikri minn għand ir-rikorrenti l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jilqa’ t-tieni talba u jsib li l-artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.
3) Jastjeni milli jqis iktar it-tielet talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
4) Jilqa’ limitatament r-raba’ talba u filwaqt li jsib li l-intimata tissodisfa t-test il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna li l-intimata Miriam Schembri tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-talba konċernanti kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati jew ippruvati.
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