# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu 2024**

**Rikors Nru: 955/2022**
**Nru fuq il-Lista: 11**

**Joachim Camilleri (K.I. 235556M),**
**Carmela Farrugia (K.I. 508556M) f'isimha proprju u bhala prokurattrici tal-assenti minn Malta Giovanna sive Jane Cuff detentrici tal-passaport Awstraljan numru L4218399**
**Angiolina Briffa K.I. 355855(M) f'isimha proprju u bhala prokurattrici tal-assenti minn Malta Joseph Andrew Briffa detentur tal-passaport Awstraljan numru M7430223**
**Carmen Abdilla (K.I. 547357M) f'isimha proprju u bhala prokurattrici tal-assenti minn Malta, Irene Camilleri detentrici tal-passaport Malti numru 1072943, Christine Borg (K.I. 563857M), Emmanuel Briffa (K.I 0055268M), Emmanuel Camilleri (K.I. 127455M), Anthony Camilleri (K.I. 165956M), Margaret Vella (K.I. 481961M) Salvina sive Sylvia Falzon K.I. 0405459(M), Joseph Camilleri K.I. 0686362(M), John Camilleri (K.I. 733657M) f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-assenti minn Malta, Emanuel Camilleri detentur tal-passaport Malti numru 0925637, Joseph Camilleri detentur tal-Passaport Malti numru**

**1160061, Anthony sive Tony Camilleri detentur tal-licenzja Awstraljana numru B63930, Mariano Camilleri (K.I. 290154M), Mary Doris Tanti (K.I.831039M), Rocco Camilleri (K.I.121041M), Francis Agius (K.I. 979350M), Romina Farrugia (K.I. 498273M), Mario Agius (K.I. 496375M), Marica Borg (K.I. 292179M), Fedele Zammit (K.I. 816651M), Stefan Zammit (K.I. 065777M) u Josette Zammit (K.I. 020482M)**

**vs**

**Mary Zahra (K.I. 478063M), Roque Zahra (K.I. 0238460M) u l-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' Diċembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll flimkien il-kosidien tal-fond bl-indirizz 23, St Joseph, Triq Sant'Agatha, Zurrieq.*
2. *Illi dan il-fond kien gie mibni fuq sit fabrikabbli li kienet giet akkwistata mill-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti u cioe' lil Manweli Camilleri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat 11 ta' Novembru 1951 (kopja annessa* ***Dok J1****).*
3. *Illi l-imsemmi Manweli Camilleri miet fis-7 ta' April 1959 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* ***Dok J2).***

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja annessa* ***Dok J3A*** *u* ***Dok J3B)*** *l-imsemmi Manweli Camilleri miet intestat u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu u cioe' lil Mikael, Francesco, Caterina, John, u Giuseppa ahwa Camilleri skont il-ligi.*

5. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 25 ta' Frar 1991 (kopja annessa* **Dok J4***) l-imsemmija Francesco u Mikael ahwa Camilleri bieghu s-sehem taghhom ta' 2/5 indiviz mill-proprjeta' a favur ir-rikorrent Joachim Camilleri.*

6. *Illi Caterina Briffa nee' Camilleri mietet fis-7 ta' Novembru 2007 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* **Dok J5***) u skont kif irregolat hi bl-ahhar testment taghha (kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti annessi* ***Dok J6A*** *u* ***Dok J6B*** *rispettivament) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 3 ta' Frar 2000 (kopja annessa* **Dok J7***) hi nnominat lill-uliedha Joseph Andrew, Angela Briffa, Carmela Farrugia, Kristina, Jane Cuff u Emanuel ahwa Briffa bhala l-eredi universali taghha filwaqt li halliet lil zewgha Carmelo Briffa l-uzufrutt ta' hwejjigha b'legat.*

7. *Illi l-imsemmi Carmelo Briffa miet fid-29 ta' Frar 2012 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* **Dok J8***) u ghalhekk l-uzufrutt tieghu intemm.*

8. *Illi l-imsemmi John Camilleri miet fid-19 ta' Awwissu 2009 (certifikat tal-mewt anness* **Dok J9***) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (annessi* **Dok J10A u Dok J10B** *rispettivament) huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat datat 22 ta Lulju 1972 (anness* **Dok J11***).*

9. *Illi ai termini tat-testment Dok J11, l-imsemmi John Camilleri innomina lill-uliedu r-rikorrenti Irene, Emanuel, Anthony, Carmen, Salvina, Margareth u Joseph ahwa Camilleri bhala l-eredi universali tieghu soggetta ghall-uzufrutt ta' martu Maria Dolores Camilleri li mietet qablu.*

10. *Illi Giuseppa Camilleri mietet fis-6 ta' April 1995 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* ***Dok J12)*** *u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji taghha pubblici u sigrieti (kopja annessa* ***Dok J13*** *u* ***Dok J14*** *rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 30 ta' Marzu 1973 (kopja annessa* ***Dok J15****).*

11. *Illi ai termini tat-testment Dok J15 l-imsemmija Giuseppa Camilleri nnominat lill-uliedha Doris Tanti, Rocco, Emanuel, Giuseppe, Antonio, Rita Agius, Mario, John u Anna Zammit ahwa Camilleri bhala eredi universali taghha filwaqt li nnominat lir-ragel taghha, id-defunt Espedito Camilleri uzufruttwarja ta' hwejjigha.*

12. *Illi l-imsemmija Rita Agius nee' Camilleri (bint Espedito u Giuseppa konjugi Camilleri) mietet fil-25 ta' Jannar 2016 (certifikat tal-mewt anness* ***Dok J16****) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji taghha pubblici u sigrieti (kopja annessa* ***Dok J17A*** *u* ***Dok J17B*** *rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 17 ta' Lulju 1997 (kopja annessa* ***Dok J18)*** *in vista ta' liema nnominat lill-uliedha Romina Farrugia u Mario ahwa Agius bhala l-eredi universali taghha soggeta ghall-uzufrutt ta' zewga Francis Agius.*

13. *Illi Anna Zammit (bint id-defunti Espedito u Giuseppa Camilleri) mietet fl-10 ta' Ottubru 2005 (certifikat tal-mewt anness* ***Dok J19****) u skont kif irregolat bl-ahhar testment taghha (ricerki testamentarji pubblici u sigrieti annessi* ***Dok J20A*** *u* ***Dok J20B****) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 8 ta' Jannar 1988 (estratt tal-imsemmi testment anness* ***Dok J21****) hi ddisponiet mill-wirt taghha billi nnominat lill-uliedha r-rikorrenti Stefan, Marika u Josette ahwa Zammit bhala l-eredi universali taghha u lill-zewgha Fedele Zammit bhala l-uzufruttwarju ta' hwejjigha.*

14. *Illi r-rikorrenti Carmela sive Carmen Farrugia giet awtorizzata tidher f'isem Giovanna sive Jane Cuff permezz ta' prokura annessa* ***Dok J22.***

15. *Illi r-rikorrenti Angiolina Briffa giet awtorizzata tidher f'isem Joseph Andrew Briffa permezz ta' prokura annessa* ***Dok J23.***

16. *Illi r-rikorrenti Carmen Abdilla giet awtorizzata tidher f'isem Irene Camilleri permezz ta' prokura annessa* ***Dok J24.***

17. *Illi r-rikorrent John Camilleri gie awtorizzat jidher f'isem Emanuel Camilleri, Joseph Camilleri u Anthony Camilleri permezz ta' prokuri annessi* ***Dok J25, Dok J26*** *u* ***Dok J27.***

18. *Illi dan il-fond kien originarjament gie mikri a favur missier l-intimati Zahra u cioe' Joseph Zahra. Sussegwentement ghall-mewt tal-imsemmi Jospeh Zahra din il-kirja intirtet mit-tfal tieghu u cioe' l-initmati Zahra li prezentement ihallsu kera ta' EUR 210 u/jew somma verjuri fis-sena u dan kif jidher mir-ricevuti tal-kera li ghandhom fil-pussess taghhom uhud mir-rikorrenti (annessa* ***Dok J28****).*

19. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69.*

20. *Illi r-rikorrenti qeghdin ghalhekk jifthu dawn il-proceduri sabiex ssir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, u cioe` li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw entro sentejn.*

21. *Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifika lill-Awtorita` tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-sħiħ bħala intervenut fil-kawza fil-proċedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

22. *Illi ghalhekk qed issir il-kawza odjerna.*

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

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati ghall-fond 23, St Joseph, Triq Sant'Agatha, Zurrieq waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.*
2. *Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
3. *F'kaz li l-intimati ma jissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 23, St Joseph, Triq Sant'Agatha, Zurrieq entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.*
4. *F'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, tordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2) u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7).*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

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

[2] A fol 90 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 92 tal-proċess.
[4] A fol 94 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati datata 28 ta' Ġunju 2023[5].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 4 ta' Lulju 2023[6] fejn ġiet mressqa d-dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[7] fejn inizjalment ġew maħtura l-Periti Arielle Agius u Mark Camilleri.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 31 ta' Awwissu 2023[8] permezz ta' liema ġie mressaq l-affidavit ta' Joachim Camilleri, b'dokumenti annessi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2023[9] fejn ġie revoka l-inkarigu mogħti lill-Periti Arielle Agius u Mark Camilleri (għaliex dawn ma kienu għamlu l-ebda kuntatt mal-partijiet) u ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Alexei Pace flokhom.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-10 ta' Jannar 2024[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[11], l-avukat difensur tal-intimati ddikjarat li t-titolu tar-rikorrenti m'huwiex wieħed kontestat. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Ikkunsidra;**

---

[5] A fol 98A tal-proċess.
[6] A fol 99 tal-proċess.
[7] A fol 179 tal-proċess.
[8] A fol 182 tal-proċess.
[9] A fol 200 tal-proċess.
[10] A fol 201 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 209 tal-proċess.

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[12] 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[13]. 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[14]. 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'

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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 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 **Helen 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.

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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni voluminuża mressqa mir-rikorrenti. Mill-atti jirriżulta li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 tlett mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€365,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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.

---

[15] 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".
[16] Ara verbal tal-14 ta' Frar 2024.
[17] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef u tlett mitt Ewro (€7,300) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi r-rikorrenti ma baqgħux jinsistu fuq l-istess.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Mary Zahra u Roque Zahra jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti, kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat tlieta u għoxrin (23), bl-isem St Joseph, Triq Sant' Agatha, Żurrieq, fl-ammont ta' sebat elef u tlett mitt Ewro (€7,300) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€608.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**

Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur