BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 19 ta' April 2024

Rikors Nru: 93/2023
Nru fuq il-Lista: 16

Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) fil-kapacita' taghha ta' *Trustee* tal- *Ganado Family Trust* u Angela Ganado (K.I. 814038 M)

Vs.

Carmela *sive* Lina Wismayer (K.I. 417529M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Frar 2023[1], flimkien mad-dokumenti anness, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

> *Illi s-socjeta' rikorrenti fil-kapacita' taghha ta' Trustee tal-Ganado Family Trust hija l-proprjetarja odjerna tal-fond residenzjali bin-numru*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

sittax (16) (gja 143), B'Kara Hill, San Giljan (il-"Fond") u dana bil-mod kif sejjer jigi spjegat hawn isfel;

Illi l-Fond originarjament kien jappartjeni lil Theresa sive Tessie Ganado li mietet fl-erbatax (14) ta' Jannar 1962;

Illi wara l-mewt taghha l-Fond ghadda ghand is-sitt (6) itfal taghha per via di successione ossia lil (i) Lina mizzewga Chetcuti Ganado; (ii) Connie Ganado; (iii) Marie Louise mizzewga Firman; (iv) il-Professur Joseph Ganado; (v) Yvonne mizzewga Bianchi u (vi) Grace mizzewga Grech Orr fi kwoti ugwali ta' sest kull wiehed – ***Vide Denunzja hawn annessa u mmarkata bhala Dok "A"****;*

Illi l-eredi ta' Lina Chetcuti Ganado, ossia t-tfal taghha cioe' Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 19 ta' April 2003 – ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B";***

Illi l-eredi ta' Connie Ganado, ossia t-tfal ta' ohtha Marie Louise Firman, cioe' Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 3 ta' Gunju 2006 ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C"****;*

Illi a rigward il-Professur Joseph Ganado sehmu mill-Fond thalla bhala b'legat a favur Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal- "The JMG Trust" u dana soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti martu Angela Ganado skont kif iddikjarat fl-Att Dikjarazzjoni

Causa Mortis Ulterjuri datat 28 ta' Ottubru 2016 **- Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "D"** *;*

Illi l-eredi ta' Yvonne Bianchi ossia t-tfal taghha Philip, Adrian u Anne Pullicino, ahwa Bianchi wirtu sehma mill-Fond u dana soggett ghall-uzufrutt a favur zewgha Loris Bianchi [li miet fid-29 ta' Jannar 2017] u dana skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2016 **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "E"***;*

Illi permezz ta' Att datat il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru 2016 kienu dehru i-segwenti persuni ossia Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado qua eredi ta' Lina Chetcuti Ganado; Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman qua eredi ta' Connie Ganado; Marie Louise Firman; Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal- "The JMG Trust"qua legatarju tas-sehem mill-Fond li gej mill-eredita' tal-Prof J. M Ganado; Philip, Adrian, Anne Pullicino, ahwa Bianchi bhala eredi ta' Yvonne Bianchi; u Grace Grech Orr; fejn huma qua proprjetarji tal-Fond, kienu ghamlu settlement tal-Fond fi Trust li jismu "Ganado Family Trust" fejn is-socjeta' rikorrenti hija t-Trustee tal-isemmi Trust - **Vide Settlement in Trust Deed hawn annessa u mmarkata bhala Dok "F".**

Illi s-sehem ta' sest indiviz tal-Fond li kien jappartjeni lill-Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) bhala Trustee tal- "The JMG Trust" ghadu soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti Angela Ganado;
Illi Fond kien ilu mikri lill-Mario Wismayer (illum mejjet) u wara mewtu lil martu l-Intimata Carmela sive Lina Wismayer minn ferm qabel Gunju 1995 bhala r-residenza ordinarja taghhom b'kera annwali li llum gholiet

ghal mitejn sebgha u ghoxrin u erba' centezimi (€227.04c) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxu ruhha mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitlobu lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilha għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka il-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;

Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

<u>Prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta lilha mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-***

suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimata ghandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;

<u>Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

2. Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u

3. Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;

Bl-ispejjez kontra l-Intimata.

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 presjedut[2].

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 22 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata datata 9 ta' Novembru 2023[5].

[2] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 70 tal-proċess.
[4] A fol 72 tal-proċess.
[5] A fol 81 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-26 ta' Jannar 2024[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti b'xi dokumenti relatati mal-bdil fin-numri uffiċjali tal-fond in kwistjoni[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 21 ta' Frar 2024[9] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorenti datata 5 ta' Marzu 2024 b'kopji tal-ktieb tal-kera minn 1982 'l quddiem[10].

Ra li fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024[11], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[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

[6] A fol 82A tal-proċess.
[7] A fol 85 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 93 *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 131 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 146 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 92 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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' 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 mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

---

[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.

[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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 disa' mija u ħamsin elf Ewro (€950,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. 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, madankollu, f'dan il-każ, wara eżami tad-dħul minimu tal-intimata u karenza totali ta' kapital, il-Bord m'huwiex sodisfatt li l-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi tkun waħda li l-intimata tista' tlaħħaq magħha, anke għaliex stante li l-valur tal-fond huwa pjuttost kbir, il-kera bil-massimu ta' 2% tkun tissupera ferm il-massimu tas-sussidju mill-Awtorita' tad-Djar ta' €10,000 li l-intimata tista' tiggwadanja minnu skont l-iskema eżistenti[19]. B'hekk, fiċ-

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

[17] 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.

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

[19] F'dan is-sens, issir referenza għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza tat-13 ta' Marzu 2024 fl-ismijiet, **Rosanna Mula et vs Maria Theresa k/a Mathese Farrugia** (364/2022/1LM) fir-rigward ta' persentaġġ ta' 1.5%, fejn f'dak il-każ, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qieset li 1.5% kien wieħed baxx tenut kont li l-ammont ta' kera bit-2% ma kienx wieħed li jaqbeż is-sussidju tal-Awtorita' tad-Djar. Dan il-Bord jirrimarka, li fil-każ odjern, il-kera bil-persentaġġ ta' 2% tkun ta' €19,000 u allura jkun jaqbeż sew dak li tista' tassorbi l-

ċirkostanzi, dan il-Bord iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 1.5% u għalhekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond mertu ta' din il-kawża, għandha tkun fl-ammont ta' erbatax-il elf, mitejn u ħamsin Ewro (€14,250) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru sittax (16) (gja 143), B'Kara Hill, San Giljan, fl-ammont ta' erbatax-il elf, mitejn u ħamsin Ewro (€14,250) fis-sena, fl-ammont ta' elf mija u sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€1187.50ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni u t-tielet talba.
3) 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

Awtorita' tad-Djar. B'hekk iqis li fiċ-ċirkostanzi, ir-rata ta' 1.5% hija waħda ġusta u li żżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilina.