BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 498/2023
Nru fuq il-Lista: 8

Nichola Bernard (K.I. 173274M), John Refalo (K.I.244439M) , Mary Hilda Camilleri (K.I.863437M), Edward Refalo (K.I. 430364M), Angela Borg (K.I. 171767M), Christina Simpson (K.I. 143769M), Blanche Refalo (K.I. 287242M)

vs

Rita Catania (K.I. 718656M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża u Ronald Catania (K.I. 34058M) kjamat in kawża bid-digriet tal-5 ta' Diċembru 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 t'Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-fond bl-indirizz 43J, Flat 3, Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta.*

2. *Illi dan il-fond kien originarjament jappartjeni lid-defunt Edward Michael Angelo Refalo li miet fl-10 ta' Awwissu 1941 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa* ***Dok J1****).*

3. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja annessa* ***Dok J2*** *u* ***Dok J3*** *rispettivament) l-imsemmi Edward Refalo miet intestat u ghalhekk il-wirt tieghu iddevolva fuq uliedu Dottor Michael Refalo, u r-rikorrenti John Refalo u Mary Hilda Camilleri f'ishma ugwali bejniethom.*

4. *Illi l-imsemmi Dottor Michael Refalo miet fit-3 ta' Frar 2015 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt tieghu anness* ***Dok J4.***

5. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa* ***Dok J5*** *u* ***Dok J6****), l-imsemmi Dr Michael Refalo rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat l-10 ta' Settembru 2013 (kopja annessa* ***Dok J7****).*

6. *Illi ai termini tat-testment Dok J7, Dr Michael Refalo iddispona mill-wirt tieghu billi inter alia halla b'titolu ta' legat il-proprjeta' assoluta tal-beni immobbli parafernali tieghu (inkluz il-proprjeta' de quo) a favur uliedu, ir-rikorrenti Nichola, Edward, Christina u Angela soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom, Blanche Refalo.*

7. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 27 ta' Settembru 1975 (kopja annessa* ***Dok J8****) dan il-fond kien gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanju a favur Eliseo Agius versu subcens annwu u temporanju ta' LM 70 (ekwivalenti ghal EUR 163.06) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

8. *Illi sussegwentement dan is-subcens gie konvertit f'kera ta' LM 140 (ekwivalenti ghal EUR 326.11) fis-sena skont il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158.*

9. *Illi din il-kera baqghet tintiret skont il-ligi fejn l-inkwilina tal-fond hi Rita Catania li prezentement qieghda thallas kera ta' EUR 372.72 u/jew somma verjuri fis-sena.*

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 ghall-appartament 43J, Flat 3, Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta 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- appartament 43J, Flat 3, Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap.158.*

4. *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).*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bhala sidien tal-appartament 43J, Flat 3, Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta, inkluz dawk ta' natura kostituzzjonali u minghajr pregudizzju ghall-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimata inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 17 ta' Ottubru 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimati Catania datata 26 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Novembru 2023[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Catania, datata 13 ta' Novembru 2023[5] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

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

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

Ra n-nota tar-rikorrenti bl-affidavit ta' Nichola Bernard u xi dokumenti datata 10 ta' April 2024[8].

Ra li fis-seduta tal-10 ta' April 2024[9], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 30 tal-proċess.
[3] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 34 tal-proċess.
[5] Nota relattivi tinsab a fol 38 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 51 tal-proċess.
[7] A fol 154 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 164 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 163 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[10] 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[11]. 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[12]. 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'

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera da parti tal-intimati Catania[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Attard tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 seba' mija u sebgħin elf Ewro (€770,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[13] 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".
[14] A fol 163 tal-proċess.
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.
[16] 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.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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, anzi jekk xejn, mid-dokumenti tat-test tal-mezzi jirriżulta li l-intimati Catania huma f'pożizzjoni finanzjarja sabiex iħallsu l-kera bl-awment. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħmistax-il elf u erba' mitt Ewro (€15,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li issa li din il-kawża qed tiġi deċiża ma għadx hemm ħtieġa ta' awment pendente lite.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimati Catania jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru tlieta u erbgħin (43J), Flat tlieta (3), Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta, fl-ammont ta' ħmistax-il elf u erba' mitt Ewro (€15,400) fis-sena, fl-ammont ta' elf, mitejn u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, 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