BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 397/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Josephine Mangion [K.I. Nru. 247054 (M)], Ludgarda Mangion, [K.I. Nru. 395631 (M)], Mark Mangion [K.I. Nru. 390260 (M)], Marie Teresa sive Marthy Spiteri [K.I. Nru. 390160 (M)], Doctor David Zammit Mangion, [K.I. Nru. 409367(M)], Doctor Louis Zammit Mangion [K.I. Nru 452757(M)], Sister Josette Zammit Mangion [K.I. Nru 504165 (M)], Mariella Vella [K.I. Nru 719158 (M)], Carmel Mangion [K.I. Nru 741255(M)], Emanuele sive Noel Mangion [K.I. Nru 374365(M)], Elizabeth Mangion, [K.I. Nru 344859 (M)], Anthony Mangion [K.I. Nru 052167 (M)], Giovanni sive Juanito Debattista, [K.I. Nru 67255 (M)], Dolores Debattista, [K.I.Nru 226556(M)], Tonio Debattista [K.I. Nru 561557 (M)], Roberto Debattista, [K.I. Nru 248159(M)], Sandro Debattista, [K.I.Nru 723461(M)] u Manolita Puglisi [K.I.Nru 8668(M)]

vs

Emanuel Cassar [K.I Nru 497658(M)] u martu Carmela Cassar [K.I. Nru. 44560(M)]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-18 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru 24 (ġja 13), Il-Girna, Sqaq Bazzaru, Birkirkara.*

2. *L-imsemmi fond orġinarjament kien jappartjeni lil Maria Rosaria Pirotta, illum defunta, illi istitwiet bħala eredi universali tagħha permezz tat-testiment datat 9 ta' Mejju 1983, lill-aħwa Josephine Mangion, Carmen Debattista, Mary Zammit Mangion, Mary Mangion, Anthony Mangion, u l-ulied tad-defunt Carmelo Mangion. Josephine Mangion eventwalment ġiet nieqsa u l-ereditá tagħha ddevolva fuq Carmelina Debattista u Mary Zammit Mangion. L-imsemmija aħwa Carmelina Debattista, Mary Zammit Mangion, Mary Mangion, u Anthony Mangion ilkoll ġew nieqsa u l-ereditá tagħhom iddevolviet kif spjegat fl-affidavit ta' Josephine Mangion, hawn anness u mmarkat* ***Dok. A*** *sabiex il-fond imsemmi għadda f'idejn l-esponenti.*

3. *Il-fond in kwistjoni ġie mikri oriġinarjament fid-19 ta' Ġunju 1945. Iżda beda jiġi mikri lill-intimati Emanuel Cassar u Carmela Cassar fis-sena 1998, versu l-prezz ta' wieħed u tletin (LM31) Liri Maltin u dan sas-sena 2007.*

4. *L-intimati inkwilini iżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi l-fond beda jinkera qabel is-sena 1995. Fis-sena 2022, l-intimati iddepożitaw taħt l-Awtorita tal-Qorti is-somma globali ta' mitejn u erbatax Ewro u wieħed u ħamsin ċentenżmu (€214.51) li tinkorpora fiha spejjeż taċ-ċedola fl-ammont ta' disgħa u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

erbgħin euro u erbgħa ċenteżmi (€49.04) u s-somma ta' mija u ħamsa u sittin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€165.47) bħala kirja tal-fond in kwistjoni. Fis-snin 2019 u 2020, l-inkwilini iddepożitaw bħala kera biss is-somma ta' €161.49 rispettivament, billi huwa ddepożitaw il-bqija tas-somma taħt il-kappa ta' spejjeż taċ-ċedoli u dan permezz ta' ċedoli ddepożitati hawn annessi u mmarkati bħala ***Dok. B, Ċ u D****).*

5. *L-esponenti jixtiequ jipprevalixxi ruħhom minn dak provdut fl-artikolu 4A (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar 2023.*

6. *Ir-reviżjoni tal-kera m'għandiex tkun għal ammont inqas minn dak ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq u dan stante li qabel dawn il-proċeduri ir-rikorrenti ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan tramite sentenza datata 8 ta' Mejju 2023 (Rikors Kost. Nru. 98/2021 GM) u għalhekk ma hux xieraq illi jkun hemm kontinwazzjoni ta' din il-vjollazzjoni billi tiġi ffissata kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.(****Dok E.****)*

7. *Il-valutazzjoni tal-Perit Mario Cassar tal-propjeta' in kwistjoni, kif jirriżulta mis-sentenza tar-rikors Kost. Nru. 98/2021 GM stabilixxiet il-valur lokatizju fis-sena 2020 bħala wieħed illi kien jammonta għas-somma annwali ta' dsatax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin Ewro (€19,646) u għalhekk, illum tlett snin wara, ċertament li l-valur lokatizzju se jkun oltre minn dak stabbilit għas-sena 2020 .*

8. *Fl-istadju inizjali tas-smiegħ ta' dan ir-rikors, dan l-Onorabbli Bord għandu jipproċedi a tenur l-Artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kapitolu 69 tal-*

Liġijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Cassar skont ir-regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.

9. *Jekk l-intimati Emanuel u Carmela Cassar ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimati żmien sentejn sabiex il-fond de quo jiġi vakat minnhom u l-pussess ritornat lill-esponenti. F'tali eventwalità għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lill-esponenti fil-mod imfisser fl-artikolu 4A (4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sabiex jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid, ossia tal-esponenti, li jirċievu kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilhom.*

<u>*Talbiet*</u>

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara li l-inkwilini qegħdin iżommu il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

2. *Jivvaluta l-fond in kwistjoni skont il-valur liberu u frank fis-suq, bl-għajnuna ta' periti tekniċi;*

3. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati skont kif provdut fl-artikolu Artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom;*

4. *Fl-eventwalità li l-intimati Emanuel Cassar u Carmela Cassar jissodisfaw t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2023 u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi, fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja estera u interna tal-fond fuq l-inkwilini;*

5. *F'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu ordnati jirritornaw l-pussess battal tal-fond 24 (ġja 13), Il-Girna, Sqaq Bazzaru, Birkirkara u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lill-esponenti ai termini fl-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Jordna illi l-inkwilni intimati għandhom jiddepożitaw il-kera fl-intier tagħha taħt l-awtorita' tal- Qorti, u dan għal dawn l-aħħar erba' snin, filwaqt illi jħallsu kwalunkwe spejjeż għad-depożitu taċ-ċedoli huma.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 25 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Cassar mressqa fit-8 ta' Awwissu 2023[3].

---

[2] A fol 48 tal-proċess.
[3] A fol 51 tal-proċess.

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati Cassar, 6 ta' Diċembru 2023[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-20 ta' Diċembru 2023[7].

Sema' x-xhieda ta' Carmela Cassar[8].

Ra r-risposti tal-istess Periti għal-mistoqsijiet tal-intimati[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[10] fejn il-Periti ntalbu jerġgħu jħejju stima oħra din id-darba mingħajr ma jieħdu qiesu tal-għalqa fl-istess residenza.

Ra t-tieni rapport tal-istess Periti Membri Tekniċi mressaq fit-3 ta' April 2024[11].
Sema' x-xhieda ta' Emanuel Cassar[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024[13] fejn seħħet it-trattazzjoni finali u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[4] A fol 53 tal-proċess.
[5] A fol 58 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 60 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 208 *et seq* tal-proċess.
[8] Magħmula fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024 u tibda a fol 222.
[9] A fol 235 tal-proċess.
[10] A fol 243 tal-proċess.
[11] A fol 246 tal-proċess.
[12] Mogħtija fis-seduta tal-15 ta' April 2024 u tibda a fol 260 tal-proċess.
[13] Debitament traskritta u reġistrata kif ordnat. Din tibda a fol 265 tal-proċess.

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 viċin il-massimu tiegħu[16]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[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.

[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 **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.

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. Mill-atti jirriżultax li dan il-kweżit kien wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi f'dan il-każ ingħataw żewġ valuri tal-istess fond. Fl-ewwel valur, dan kien jammonta għal tmien mija u ħamsin elf Ewro (€850,000) għaliex kien jinkludi wkoll għalqa ta' ċirca 745 metru kwadru. Fit-tieni tar-rapport, magħmul fuq ordni tal-Bord fis-6 ta' Marzu 2024, il-valur niżel għal wieħed ta' ħames mija u tletin elf Ewro (€530,000) meta l-għalqa ġiet mneħħija mill-valutazzjoni.

Illi l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi deċiża hija liema stima għandha tittieħed in kunsiderazzjoni ai fini tal-awment. Dwar dan, irriżulta ċar mix-xhieda ta' Emanuel Cassar[19] li l-għalqa in kwistjoni hija aċċessibbli biss mid-dar

---

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[18] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[19] Dik mogħtija fis-seduta tal-15 ta' April 20214.

residenzjali u għalhekk il-pussess tagħha hija f'idejn l-intimati biss. Dan ġie wkoll konċess, bl-akbar lealtà, mill-għaref difensur tal-intimati fit-trattazzjoni tal-għeluq. Ġaladarba jirriżulta li din l-għalqa tifforma parti integrali mid-dar residenzjali, il-Bord qiegħed joqgħod fuq l-ewwel rapport imħejji u ċioé dak ta' tmien mija u ħamsin elf Ewro (€850,000).

Illi it-tieni kwistjoni, li kien il-pern tat-trattazzjoni finali, huwa l-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat f'dan il-każ. Dan il-Bord kellu diġa okkażżjoni jispjega li għalkemm rata viċin il-massimu li tippermetti l-liġi għandha tkun ir-regola, kif inhu ben risaput u aċċettat kull regola għandha l-eċċezzjonijiet tagħha. Dan irid jiġi valutat dejjem skond il-każ, u ċioé skond il-valur tal-fond, id-durata tal-kirja fejn is-sidien jkunu ilhom jirċievu kera miżera għal-dak il-fond hekk mikri, iżda wkoll huwa doveruż fuq il-Bord li jara d-dħul u l-kapital tal-inkwilini. Hekk biss jista' jingħad li l-Bord ikun għamel l-eżerċizzju mitlub, u ċioé li jkun hu li jsib il-bilanċ li trid il-liġi bejn diversi jeddijiet u obbligazzjonijiet. Riċentement, f'każ fejn il-fond kellu valur ta' miljun u mitejn elf Ewro (€1,200,000), l-Bord, wara eżami kif hawn indikat, kien għażel li jutilizza l-persentaġġ ta' 1.5%. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), b'riġġett t'aggravju tal-inkwilini f'dak il-każ, qalet hekk:

> *"Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li blebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat*

*mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-*bosta *s-sussidju li jitħallas mill-*Awtorità *tad-Djar. Illeġislatur,* bil-promulgazzjoni tal-Att *XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-*interessi *tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi* tal-inkwilini *fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura.* Fil-*każ odjern, il-*Bord *iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom* l-inkwilini appellanti. *Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-*rapport *tal-Membri Tekniċi tal-*Bord dwar *il-valur reali* tal-fond fis-suq. *Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis*-sena, *meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata millAwtorità tad-*Djar *taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar*-remit tal-istess Awtorità *li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bilmezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-*appellanti, *li l-kera għandha tinżamm f'livell* tali sabiex tkun koperta fil-parti *l-kbira tagħha mis*-sussidju tal-Awtorità *tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur* sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bilkonsegwenza li jintilef *il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil*-promulgazzjoni tal-Att *XXIV tal-2021.* L-appellanti *ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien talfond jibqgħu jġorru waħedhom* il-parti l-kbira *tal-piż* tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. *Huwa*

għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu[20]".

Illi bir-rata massima tal-kera f'dan il-każ, il-kera sejra tkun ta' sbatax il-elf Ewro (€17,000[21]). Dan ikun ifisser li l-intimati jkunu jridu joħorġu sebat elef Ewro, meta minn eżami tad-dħul tagħhom[22] jirriżulta li dan l-ammont huwa wieħed ogħli wisq. Fil-fehma tal-Bord, wara li ġie kkundisrat kollox, ir-rata applikabli għandha tkun dik ta' 1.5%, biex b'hekk jinħoloq bilanċ ġust, li wara kollox huwa l-għan prinċipali ta' din il-liġi[23]. B'hekk qiegħed jiġi deċiż li l-kera għandha tkun fl-ammont ta' tnax il-elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€12,750) fis-sena.

Illi finalment, fis-sitt talba qiegħed jintalab li l-intimati jiddepożitaw l-ammont ta' kera għal dawn l-aħħar erba' snin fl-intier tiegħu. Mill-atti ma jirriżultax lir-rikorrenti ppruvaw dan l-allegat kreditu, u għalhekk din it-talba neċessarjament trid tiġi miċħuda. Wara kollox, mill-atti jirriżulta li saru ċedoli ta' depożitu minħabba rifjut tar-rikorrenti[24] u b'hekk il-pagament, f'għajnejn il-liġi[25], sar[26].

---

[20] Ċitazzjoni meħuda mis-sentenza fl-ismijiet **<u>Marthese Mifsud *et* vs Lawrence Abela *et*,</u>** *(*App Ċiv Nru: 498/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-3 ta' Lulju 2024.

[21] €850,000 * 2%.

[22] Li jikkonsisti biss f'pensjoni ta' Emanuel Cassar.

[23] Ara dak raġunat u deċ1iż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Concetta Cassar *et* vs Martha Sciberras,</u>** (Rik Nru: 14/2024) mogħtija minn dan il-bord nhar il-5 ta' Ġunju 2024 (mhux appellata). Fuq l-istess vena, issir referenza wkoll għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **<u>Ganado Trustess and Fiduciaries Ltd vs Carmela sive Lina Wismayer,</u>** (Rik Nru: 93/2023) mogħtija nhar id-19 ta' April 2024 (mhux appellata).

[24] Ara affidvait ta' josephine Mangion a fol 7 tal-proċess.

[25] Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[26] Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **<u>Ian Spiteri vs Angelique Xerri,</u>** (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta'*

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati huma inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li l-fond ġie valutat waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat erbgħa u għoxrin (24), il-Girna, Sqaq Bazzaru, Birkirkara, fl-ammont ta' tnax il-elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€12,750) fis-sena, fl-ammont ta' elf u tnejn u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€1,062.50ċ) fix-

---

*l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;"*Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Doris Mallia vs Paul Briffa,</u>** (App Ċiv Nru: 111/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022 fejn intqal hekk: "*Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepozita l-kera hu gie b'daqshekk ezegwixxa l-obbligu tieghu ma jsib l-ebda riskontru mil-ligi li hu stess jinvoka. Dan ghaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodici Civili, id-depozitu m'ghandux l-effett li "jiswa daqs il-hlas" (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiz f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Fost il-kondizzjonijiet ghall-validita' ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-ligi, il-hlas ghandu jsir" (Art 1175 (f) tal-Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta' l-ammont mhux maghmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis –vs Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Ottubru 1957."* B'żieda ma din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Alfred Falzon Sant Manduca *et* vs L-Avukat Henry sive Harry Vassallo *et*,</u>** (App Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn ukoll ingħad hekk: *"Ghalkemm mill-provi rrizulta li ddepozitaw il-kera filqorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-hlas lill-appellanti. Depozitu filqorti jekwivali ghall-pagament fejn tkun saret offerta ta' hlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodici Civili)"*

xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
6) Jiċħad is-sitt talba.
7) 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