BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 277/2023
Nru fuq il-Lista: 12

Christine sive Kristina Sant Cassia K.I. 542165(M), Ann Apap Bologna K.I. 85840(M)

vs

Mary Cassar K.I. 500561(M), Giovanna Debono K.I. 727156(M) u l-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-22 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti Christine sive Kristina Sant Cassia hija s-sid tal-fond bl-indirizz 208 u 209, Triq San Pawl, Valletta, filwaqt li r-rikorrenti Ann Apap Bologna hija l-uzufruttwarja tal-istess.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi dan il-fond kien jappartjeni lill-predecessura fit-titolu tar-rikorrenti u cioe' lil Barunessa Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico Inguanez.*

2. *Illi Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez mietet fit-12 ta' Jannar 1981 (certifikat tal-mewt anness* **Dok F1***) u halliet bhala eredi lil Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez skont l-ahhar testment taghha datat 5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (ricerki sigrieti u pubblici annessi* **Dok F2 u F3***, u testment* **Dok F4***).*

2. *Illi ghalhekk dan il-fond intiret lil Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez, u gie denunzjat (estratt mid-denunzja anness u markat* **Dok F5***), fejn dan il-fond 208 u 209, Triq San Pawl, Valletta gie denunzjat flimkien mal-fond 210. Ghal kull bwon fini r-rikorrenti jiccaraw li originarjament dan kien fond wiehed bi tliet entrati 208, 209 u 210, il-fond 210 huwa fond soggett ghal kirja separata. Ghalhekk il-fond 210 mhuwiex soggett ghall-kirja mertu ta' dawn il-proceduri u m'huwiex mertu ta' dawn il-proceduri.*

3. *Illi Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez miet fis-7 ta' Settembru 2021 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness* **Dok F6***).*

4. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tad-defunt Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (kopja annessa* **Dok F7** *u* **Dok F8** *rispettivament), huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 7 ta' Frar 2018 (kopja annessa* **Dok F9***).*

3. *Illi ai termini tat-testment Dok F9, Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez iddispona mill-wirt tieghu billi inter alia halla b'titolu ta' legat a favur ir-rikorrenti Sant Cassia l-proprjeta' surreferita (bid-drittijiet u pretensjonijiet kollha relattiva) u dan kif jirrizulta ahjar taht Artikolu disgha (9) tal-istess testment. Din il-proprjeta' hi soggetta ghall-*

uzufrutt tar-rikorrenti Ann Apap Bologna u dan skont Artikolu 5 tat-testment, liema Ann Apap Bologna hija wkoll l-eredi tad-defunt Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez u dan skont kif jirrizulta carament taht Artikolu 16 tal-istess testment.

4. *Illi l-proprjeta` giet debitament dikjarata fil-causa mortis datat 1 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, estratt anness* **Dok F10**.

5. *Illi dan il-fond kien originarjament gie mikri bhala casa bottega a favur Antonio Camilleri.*

6. *Illi sussegwentement din il-kirja kienet giet assenjata lil Paolo Cassar (missier l-intimati Mary Cassar u Giovanna Debono).*

7. *Illi fil-fatt mis-sena cirka 1960 u/jew sena verjuri, il-kera bdiet tithallas minn Paolo Cassar (illum mejjet) hekk kif huwa kien beda jikri l-casa bottega de quo flimkien mal-mara tieghu, Giovanna Cassar (illum ukoll mejta) versu hlas ta' kera ta' £160 u/jew somma verjuri fis-sena.*

8. *Illi in segwitu, il-kirja kompliet f'isem l-intimati tfal tieghu Mary Cassar u Giovanna Debono.*

9. *Illi ghalhekk stante li din il-kirja kienet giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995, din kienet kirja protetta u soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta inter alia tal-artikolu 1531C u 1531K.*

10. *Illi stante li l-fond inkera bhala casa bottega u huwa soggett ghal pagament ta' kera wahda, il-kirja de quo ghall-finijiet tal-ligi titqies bhala wahda residenzjali u dan a tenur tal-artikolu 1531K tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

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

fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo. Illi skont l-Artikolu 1531K tal-Kap 16, il-kirja tkun dik stabbilita skont il-ligi ghal kirjiet kummercjali jew il-kirja stabbilita skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, liema wahda hi ghola. F'dan il-kaz, huwa manifest li l-kera stabbilita skont l-Artikolu 4A hija ghola stante l-valur sostanzali tal-fond mertu ta' din il-kawza, u ghalhekk qed isir dan ir-rikors skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69.

12. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.*

13. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

14. *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 provvizorja fil-kera pagabbli mill-intimati ghal fond bl-indirizz 208 u 209, Triq San Pawl, Valletta waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*

2. *Jordna li jsir it-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 jissoddisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 208 u 209, Triq San Pawl, Valletta entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni fil-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*

4. *F'kaz li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi, jordna revizjoni fil-kera u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-20 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati Mary Cassar u Giovanna Debono mressqa fil-25 ta' Lulju 2023[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fit-8 ta' Awwissu 2023[5] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-26 ta' Ottubru 2023[6] bid-dokumentazzjoni hemm annessa.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[7], fejn ġew maħtura l-periti Marie Louise Caruana Galea u Elena Borg Costanzi. Dakinhar xehdet ukoll Giovanna Debono.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Frar 2024[8].

---

[2] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 56 tal-proċess.
[6] A fol 295 tal-proċess.
[7] A fol 313 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 328 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tat-8 ta' April 2024[9] bit-tweġibiet tal-Periti għal-mistoqsijiet ta' kjarifika imqanqla mir-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[10] fejn xehdet Giovanna Debono in kontro-eżami.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fl-10 ta' Ġunju 2024[11].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimati mressqa fl-4 ta' Lulju 2024[12].

Ra li l-Awtorità ta-Djar, għad li ngħatat opportunità' tagħmel dan, naqset milli tħejji nota ta' sottomissjonijiet finali.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[13] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza. Dakinhar, l-Awtorità tad-Djar għażlet li tistrieħ fuq l-atti.

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

---

[9] A fol 348 tal-proċess.
[10] A fol 351 tal-proċess.
[11] A fol 356 tal-proċess.
[12] A fol 362 tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 365 tal-proċess.

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 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.

---

[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.

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 li baqgħet ma ġietx kontradetta. Issir ampja refrenza wkoll għax-xhieda tal-intimata Giovanna Debono. Irriżulta ċar ukoll li din hija kirja **waħda**, kienet u għada tinħareġ rċevuta **waħda** u l-fond jinfdu ma xulxin.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Mary Cassar u Giovanna Debono relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni (b'mod globali, għaliex il-kirja qiegħda titqies **waħda**), fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal żewġ miljuni, erba' mija u sebgħin elf Ewro (€2,470,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

---

[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), 5(6), 6(4) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.

[19] 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.

[20] 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[21]. Dan naturalment ifisser li jista' jkun hemm eċċezzjonijiet. Issa f'dan il-każ, l-valur tal-fond, kif rajna, huwa ta' żewġ miljuni, erba' mija u sebgħin elf Ewro (€2,470,000). Bir-rata' massima li tippermetti l-liġi, il-kera pagabbli tkun dik ta' disgħa u erbgħin elf u erba' mitt Ewro (€49,400). Dan il-Bord kien f'qagħda jara sew id-dħul u kapitali tal-intimati, u huwa altru milli ċar li din il-kirja żgur ma tistax tkun waħda li l-intimati jistgħu ilaħħqu magħha.

Illi riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha okkażjoni terġa teżamina ċirkostanzi simili għal dawn. Issir referenza (u l-Bord jagħżel li jagħmel dan fil-korp tas-sentenza mhux f'notament t'isfel kif solitament jagħmel) għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia *et* vs Theresa Cassar[22].** F'dik il-kawża, l-Bord kien akkordat awment fil-kera ta' 1.3% fir-rigward ta' fond b'valur ta' miljun, mija u sittin elf Ewro (€1,160,000). Fl-istadju tal-appell dwar il-perċentwali utilizzat, il-Qorti qalet hekk:

> *Il-Qorti tqis li l-iffissar ta' rata ta' kera aktar baxxa mill-perċentwali ta' 2%, fejn proprjetà fis-suq tal-kera x'aktarx li ġġib kera ta' bejn 3.5%-4% tal-valur tal-fond, hija ta' preġudizzju għall-interessi tas-sidien. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-aggravju sollevat mill-appellanti huwa ġustifikat, u tilqgħu, u tiddikjara li l-kera awmenta tal-fond li għandha titħallas mill-appellata għandha tkun ta' 1.8% fis-sena tal-valur tal-fond, u ċjoé għoxrin elf, tmien mija u tmenin Euro (€20,880).*

---

[21] 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.

[22] (App Ċiv Nru: 977/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2024.

Illi dan ifisser li, għad li l-Qorti tenniet li r-regola għandha tkun ta' 2%, fl-istess nifs iddeċidiet li f'dak il-każ il-perċentwali kellu jkun inqas[23]. Ħadd ma jista' ilum lil dan il-Bord li jimxi bl-istess mod.

Illi dan il-Bord, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ iqis li l-bilanċ jintlaħaq sew, jekk ukoll jintuża l-perċentwali ta' 1.8%. B'hekk il-kera annwali għandha tkun dik fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u sittin Ewro (€44,460).

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta' din id-deċiżjoni.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Mary Cassar u Giovanna Debono jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe 208 u 209, Triq San Pawl, Valletta, fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u sittin Ewro (€44,460) fis-sena, fl-ammont ta' tlett elef, sebgħa mija u ħames Ewro (€3,705) 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.

[23] L-istess raġunament ġie riċentement applikat bl-istess mod, meta l-valur tal-fond kien ta' ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000). Hemmhekk il-Bord kien approva kirja ġdida ta' 1.5% iżda l-Qorti, b'ripetizzjoni tal-ħsieb tagħha indikat fis-sentenza msemmija fin-notament tnejn u għoxrin, sabet li l-kera kellha tkun ta' 1.8%. Referenza hawn qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Teresa *sive* Marisa Spiteri *et* vs Carmelo Calleja *et*,** (App Ċiv Nru: 295/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024.

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

Finalment, jordna wkoll li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata b'mod formali li l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar, fid-dawl tar-riperkussjonijiet ta' din is-sentenza.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur