# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR.  JOSEPH GATT LL.D.

**Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024**

**Rikors Nru: 858/2022**
**Nru fuq il-Lista: 1**

**Giovanna *sive* Jeanette Pocock (K.I. 542171(M))**

**vs**

**Mario Camilleri (K.I. 508156M), Salvina Camilleri (K.I. 165456M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fit-28 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa permezz ta' liema, il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat sitta u erbgħin (46), bl-isem 'Esther', fi Triq Francesco Buhagiar, Qrendi skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tad-9 ta' Novembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-1 ta' Diċembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Camilleri mressqa fis-17 ta' Jannar 2023[4].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[5].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[7] fejn tressqet nota ġuramentata tal-intimati bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[8]. Dakinhar kien hemm qbil ukoll li dan il-Bord jistrieħ fuq ir-rapport peritali li kien intuża fil-proċeduri kostituzzjonali bejn l-istess partijiet.

Sema' x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat Mario Camilleri, magħmul fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023[9]. Dakinhar ġiet imressaq nota wkoll mir-rikorrenti[10].

Ra n-nota tal-intimati mressqa fil-15 ta' Novembru 2023[11], b'dokumentazzjoni.

---

[2] A fol 26 tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 34A tal-proċess.
[5] A fol 36 tal-proċess.
[6] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 43 tal-proċess.
[8] Din tinsab a fol 44 tal-proċess.
[9] Traskrizzjoni relattiva tibda a fol 152 tal-proċess.
[10] Din tinsab a fol 162 tal-proċess.
[11] A fol 315 tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-16 ta' Novembru 2023[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024[13] fejn intlaqgħet talba tar-rikorrenti sabiex jinqabdu Periti u jagħmlu stima tal-fondi, propjetà tal-intimati. Għal dan il-għan inħatru l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport Peritali mressaq fit-8 ta' Marzu 2024[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024[15] fejn il-Periti reġgħu ntbagħtu jagħmlu valutazzjoni oħra.

Ra t-tieni rapport tal-Periti mressaq fil-5 ta' Ġunju 2024[16].

Sema' x-xhieda ulterjuri ta' Mario Camilleri[17] mwettqa fis-seduta tat-30 ta' Settembru 2024. Dakinhar instemgħet it-trattazzjoni finali[18].

Ra d-digriet tiegħu tal-14 ta' Novembru 2024[19] fejn ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza għaliex għad li l-partijiet kienu qablu li dan il-Bord joqgħod fuq rapport peritali magħmul fi proċeduri kostituzzjonali, dan qatt ma tressaq formalment fl-atti ta' din il-kawża.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2024[20], fejn ġie mressaq, b'mod konġunt, ir-rapport peritali imsemmi. Kien hemm qbil li l-Bord joqgħod fuq il-

[12] A fol 324 tal-proċess.
[13] A fol 343 tal-proċess.
[14] A fol 345 *et seq* tal-proċess.
[15] Verbal jibda a fol 365 tal-proċess.
[16] A fol 368 *et seq* tal-proċess.
[17] Traskrizzjoni tibda a fol 376 tal-proċess.
[18] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 384 tal-proċess.
[19] A fol 389 tal-proċess.
[20] Verbal relattiv jinsab a fol 391 tal-proċess.

valur ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). Dakinhar il-proċeduri reġgħu tħallew għas-sentenza li qiegħda tingħata llum kif skedat.

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[21] 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[22]. 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[23]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[21] Att XXVII tas-sena 2018.

[22] 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.

[23] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (210/2020/1)

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[24], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti. Jirriżulta ċar li dan ma kienx kontestat mill-intimati.

Illi l-kwistjoni kollha f'dan il-każ kien it-test tal-mezzi tal-intimati. Fit-trattazzjoni finali[25] il-Bord intalab jikkunsidra wkoll ammonti żborsati qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri lil membri tal-familja tagħhom. Il-*proviso* tal-artikolu 12B(3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

---

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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona**, (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[24] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[25] L-istess artikolu jinstab ukoll fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Rilevanti huwa wkoll ir-Regolament 4(4) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Regolament simili, iżda limitat għal dar t'abitazzjoni, jinstab fir-Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

*Iżda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu, kemm mobbli jew immobbli, bi skop li jostor dawn l-assi, hu għandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital għandu jmur lura għall-1 ta' Jannar, 2021 u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord għandu xorta waħda jeħodhom inkonsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tiegħu.*

Ħ

ħ

Illi fil-fehma tal-Bord, għad lir-rikorrenti jista' jkollha s-suspetti tagħha, il-Bord ma jsibx li dan l-artikolu tal-liġi għandu jsib applikazzjoni f'dawn il-proċeduri. Il-Bord ma jsibx li kien hemm din l-intenzjoni qarrieqa bil-fatt li r-rikavat tal-bejgħ ta' propjetà oħra, ingħata lit-tfal tal-intimati. Lanqas isib li l-fatt li l-ammont ma ġiex mgħoddi b'att pubbliku bħala wieħed rilevanti, għal-pożizzjoni tar-rikorrenti. Kien indubbjament l-oneru tas-sid li jipprova l'intenzjoni qarrieqa[26] u dan il-Bord, li kellu l-fakultà jara l-komportament tal-intimati kemm-il darba fuq il-pedana tax-xhieda, jgħid li dan l-oneru ma ġiex sodisfatt.

Illi eliminat dak l-ammont, minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[27].

Illi l-partijiet talbu u qablu li f'dan il-każ il-Bord ma jgħaddix sabiex jaħtar Periti Membri tiegħu iżda li jistrieħ fuq il-valur tar-rapport peritali magħmul fil-kawża

[26] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Gillard *noe* vs Henry *sive* Harry Harmsworth,** (Rik Nru: 980/2021) mogħtija minn dan il-Bord (diversament presedut) nhar il-25 ta' April 2024.

[27] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9. L-intimat Mario Camilleri twieled fit-22 ta' Lulju 1956. L-intimata Salvina Camilleri twieldet fil-25 ta' Frar 1956. Il-kawża ġiet imressqa fit-28 ta' Ottubru 2022.

kostituzzjonali. Kif anke ġie konfermat fl-aħħar seduta, kien hemm qbil allura li dan il-Bord joqgħod fuq il-valur ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000)[28].

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[29]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba għaliex dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' l-ewwel u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Camilleri jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe l-fond enumerat sitta u erbgħin (46), Esther, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[28] It-tagħlim tas-sentenza **Catherine Cauchi vs Francis Agius *et*,** (Rik Nru: 528/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Marzu 2024 m'huwiex applikabbli hawnhekk.

[29] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

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

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur