BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 39/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Marie Therese Bernard (K.I. 217852M), Madeleine Bernard (K.I. 241756M), Marguerita Cassar (K.I. 621657M), Marianna Caruana (K.I. 82361M), Marie Claire Camilleri (K.I. 357567M), Albert Bernard (K.I. 133749M) u Prof Anthony Bernard (K.I. 333850M)

vs

Maria Anna Vella (K.I. 207827M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-29 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, permezz ta' liema l-Bord ġiet mitlub jirrevedi l-kirja tal-fond

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

enumerat mija, wieħed u sittin (161), Valley Road, Birkirkara skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fl-20 ta' Frar 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[4] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali mressaq fit-23 ta' April 2024[5].

Sema' x-xhieda ta' Marie Claire Camilleri magħmula fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2024[7] fejn ġiet imressqa nota bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[8], ġie dikjarat lit-titolu tar-rikorrenti bħala sidien il-kera ma kienx wieħed kontestat u seħħet it-trattazzjoni finali. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza li qiegħda tingħata llum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

[2] A fol 60 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 64 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 66 tal-proċess.
[5] Dan jibda a fol 67 *et seq* tal-proċess.
[6] Xhieda relattiva tibda a fol 90 tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 100 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 101 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[9] 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[10]. 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[11]. 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

[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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.
[11] 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) 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.

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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti, kif ukoll mix-xhieda ta' Marie Claire Camilleri. Tajjeb jiġi mfakkar ukoll li fl-aħħar seduta ġie dikjarat li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Anna Maria Vella relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 ħamsin elf Ewro (€750,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024[14], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[14] A fol 66 tal-proċess.

kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

Illi l-kwistjoni, u dan kien il-pern tat-trattazzjoni finali, kien dwar il-persentaġġ fiż-żieda li għandu jiġi ordnat.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola[17]. Dan naturalment ifisser li jista' jkun hemm eċċezzjonijiet. Issa f'dan il-każ, l-valur tal-fond, kif rajna, huwa ta' seba' mija u ħamsin elf Ewro (€750,000). Bir-rata' massima li tippermetti l-liġi, il-kera pagabbli tkun dik ta' ħmistax il-elf Ewro (€15,000). Dan il-Bord kien f'qagħda jara sew id-dħul u kapital tal-intimata[18], u bir-rata t'għajnuna li hija tirċeivi, ma jirriżultax li hija tkun tista tħallas l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena[19]. Fl-istess nifs peró, dak li ntqal fit-trattazzjoni tal-għeluq, konċernanti l-ammont ta' flus li jinsab

---

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024.

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

[17] 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.

[18] Illum hija għandha sebgħa u disgħin (97) sena.

[19] Minħabba l-iskema attwali tal-Awtorità tad-Djar li tasal sa għaxart elef Ewro (€10,000).

fil-kont bankarju tal-intimata ma kienx għal kollox korrett[20], għaliex ma sarx riferiment għal kont bankarju li għandu depożitu għal żmien fiss.

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[21].** 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).*

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[22]. Ħadd ma jista' ilum lil dan il-Bord li jimxi bl-istess mod.

---

[20] Issemmiet iċ-ċifra ta' ħames mitt Ewro (€500). Ara fol 171 tal-proċess.

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

[22] 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.

Illi dan il-Bord, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ iqis li l-bilanċ jintlaħaq sew[23], jekk ukoll jintuża l-perċentwali ta' 1.8%[24]. B'hekk il-kera annwali għandha tkun dik fl-ammont ta' tlettax-il elf u ħames mitt Ewro (€13,500).

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi r-reviżjoni tal-kera qiegħed isseħħ bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni[25].
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi peress li dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba[26] u b'hekk jordna li l-intimata Maria Anna Vella tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat mija, wieħed u sittin (161), Valley Road, Birkirkara, fl-ammont ta' tlettax-il elf u ħames mitt Ewro (€13,500) fis-sena, fl-ammont ta' elf, mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€1,125) 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.

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

---

[23] Dan l-istess raġunament ġie mħaddan minn dan il-Bord fis-sentenzi fl-ismijiet **Angela Wood vs Anthony Micallef *et*,** (Rik Nru: 596/2023), **Joanna Meli *et* vs Mary Zammit,** (Rik Nru: 119/2024) u dik fl-ismijiet **Christine *sive* Kristina Sant Cassia *et* vs Mary Cassar K.I. 500561(M) *et*,** (Rik Nru: 277/2023) lkoll mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellati). Referenza għas-sentenza **Sant Cassia *et* vs Cassar** saret mill-avukat tar-rikorrenti fit-trattazzjoni finali. Ara fol 171 tal-proċess.

[24] Mhux 1.5% kif suġġerit mill-intimata.

[25] Tajjeb jingħad li talba oħra għal awment *pendente lite* ġiet miċħuda fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024.

[26] Kwistjonijiet relatati ma' kundizzjonijiet ġodda ma ġewx approfonditi waqt is-smigħ tal-każ.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur