BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 62/2024
Nru fuq il-Lista: 12

Philippa Micallef (K.I. 399254M), Anna Fenech Magrin (K.I. 227258M), Emanuel Magrin (K.I. 46851M), Maria Camenzuli (K.I. 321953M), Jean Paul Magrin (K.I. 75284M), Vanessa Muscat (K.I. 251681M), u Charles Magrin (K.I. 375049M)

vs

Nicolina sive Colette Sciberras (K.I. 082050M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann. L-esponenti wirtu dan il-fond minghand Spiridione Magrin (vide certifikat tal-mewt ta' Spiridione Magrin (Dok. A), ricerki testamentarji (Dok. B u C), testment unica charta tat-18 t'April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok. D), u dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia tal-14 ta' Mejju 2015 (Dok. E).

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar pubblikat fid-19 ta' Novembru 1968 (Dok. F) l-imsemmi Spiridione Magrin, awtur tal-esponenti, kien ikkonceda l-imsemmi fond permezz ta' titolu ta' subcens temporanju ghal zmien sbatatax-il (17) sena lil Saviour Sciberras, u dan versu l-hlas ta' sub-cens temporanju ta' erbgha u tmenin lira Maltin (Lm84) fis-sena, li jithallas kull tliet xhur bil-quddiem, dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Jannar tal-elf disa' mija u disgha w sittin (1969).

Illi mart l-imsemmi Saviour Sciberras, cioe' l-protestata Nicolina sive Colette Sciberras qieghda llum tikri l-imsemmi fond versu l-kera ta' seba' mija u sitt Euro (€706) fis-sena, u dan b'effett tal-Att XXIII tal-elf disa` mija u disgha w sebghin (1979), li permezz tieghu il-konjugi Sciberras komplew jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera wara li spicca l-perjodu ta' sub-cens miftiehem bejn il-partijiet, tant li llum l-istess Nicolina sive Colette Sciberras qed tiddepozita l-kirja taht l-awtorita' tal-Qorti (vide ricevuti u cedoli ta' depozitu annessi bhala Dok. G1 sa G50).

Illi b'effett tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta, l-awtur tal-esponenti kellu forzozament jaccetta li ssehh il-konverzjoni fuq imsemmija minn cens ghal kirja, bil-hlas tal-kera kif stabbilit mil-ligi.

Illi llum hija ghalhekk pagabbli kera ta' seba' mija u sitt Euro (€706) fis-sena.

Illi l-kera pagabbli appena msemmija hija baxxa wisq u ma tirriflettix il-kera pagabbli fis-suq illum ghal fond ta' din ix-xorta.

Illi l-esponenti qeghdin ghalhekk iressqu dan ir-rikors ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi, u f'kaz illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi, jitolbu l-izgumbrament taghha mill-fond 14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann. Fl-istess waqt, kemm-il darba l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, din ghandha tigi ordnata tibda thallas lill-esponenti kera annwali sa mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond mikri.

Illi l-fond in kwestjoni diga' gie stmat li jiswa hames mija u ghoxrin elf Euro (€520,000) u dan permezz ta' rapport maghmul mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco li sar fi proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza Rikors numru 351/2022 GG li l-esponenti mexxew kontra l-intimata (Dok. H).

Ghaldaqstant, l-esponenti bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata tokkupa bhala dar ta' abitazzjoni l-fond 14, 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann taħt titolu ta' kera, li ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' subemfitewsi, u li beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995;*

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Nicolina sive Colette Sciberras (ID 082050 (M) ai termini ta' l-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, skond dawk il-provvedimenti li dana l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kull ligi ohra rilevanti, jirrevedi l-kera ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2024, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Kemm-il darba wkoll l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 12B (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera mizjuda u riveduta abbazi tat-talba precedenti tibda tithallas waqt il-pendenza tas-smiegh tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwestjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm isehh tali zgumbrament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti.

Ra l-assenjazzjonijiet ta' kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim Imħallef datata 2 ta' Frar 2024[2].

[2] A fol 88 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut tad-19 ta' Frar 2024[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-7 ta' Marzu 2024[4].

Ra l-astensjoni ta' dan il-Bord kif diversament presedut ta' nhar it-2 ta' April 2024[5].

Ra l-assenjazzjoni tal-kawża wara astensjoni jew rikuża maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim' Imħallef nhar it-8 ta' April 2024 fejn din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presedut[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' April 2024[7], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fis-6 ta' Ġunju 2024[8] fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi fil-mertu l-eccipjenti tiddikjara li hija ghandha dritt li tibqa tiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu ta' tkomplija ta' kera ghaliex ilha tokkupa dan il-fond minn qabel l-1995, b' titolu ta' kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan sakemm hija tmut.*

[3] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 97 tal-proċess.
[5] A fol 102 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 104 tal-proċess.
[7] A fol 105 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 114 tal-proċess.

2. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-esponenti, inkluz il-mezzi u l-eta' tal-istess intimata, specjalment fir-rigward tal-introjtu, stante li hija illum pensjonanta.

3. Illi l-esponenti thallas aktar kera minn dak stabbilit ai termini tal-ligi, u dan ghaliex hija kienet accettat illi thallas aktar sabiex l-ammont ta' kera jirrifletti l-valur tal-fond de quo.

4. Illi rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex jigi stabbilit kera pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem gie stmat bhala residenza ordinarja u li fil-prezent l-intimata m'ghandha l-ebda residenza ohra sabiex tabita u konsegwentement, kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda li ma jaqbizx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-ligi.

5. Illi in oltre, l-inkwilina ma taqbilx mal-valutazzjoni li gie mhejji mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco ghal proceduri fil-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 351/2022 GG, ezebit ukoll mar-rikors promotur, u ghalhekk, stante li m'hemmx qbil fir-rigward tar-rapport u l-valur moghti, dan l-Onorabbli Bord ghandu jahtar zewg Periti ohra sabiex jistabilixxu l-valur u dan ai finijiet ta' dawn il-proceduri.

6. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita' mill-Bord ghandha tkun wahda li tirrefletti ukoll ix-xogholijet estensivi li ghamlet l-esponenti, sabiex taghmel dan il-post abitabbli.

7. Illi ll-esponenti dejjem hallset l-kera dovuta, puntwalment u minghajr problemi ta'xejn.

8. Illi l-intimata ma ghandhiex tehel l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghaliex hija dejjem adderixxiet mal-ligi vigenti.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi u bl-ispejjez.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[9], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 ta' Awwissu 2024[10].

Ra n-nota tal-intimata imressqa fit-8 ta' Ottubru 2024[11] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra x-xhieda tal-intimata kif mogħtija nhar it-28 ta' Ottubru 2024[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2024[13] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

[9] A fol 117 tal-proċess.
[10] A fol 120 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 130 *et seq* ta-proċess.
[12] A fol 335 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 142 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**

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 li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-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, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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.

[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(6)u 6(5).

kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata tokkupa l-fond numru erbatax (14), 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann b'titolu ta' kera.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimata tibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru erbatax (14), 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann, fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena fl-ammont ta' seba' mija u ħamsin Ewro (€750) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[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.

[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

4) Jastejni milli jqis aktar ir-raba' talba stante li ma hemmx iktar ħtieġa li tiġi awmentata l-kera pendente lite issa li din il-kawża qed tiġi deċiża.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
6) 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