BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 85/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Valentina Marija Cassar (K.I. 327782M) u Mateja Enrika Farrugia (K.I. 290277M)

vs

Alfred Micallef (K.I. 925146M) u Mary Iris Micallef (K.I. 499139M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-21 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond enumerat tnejn u sittin (62), bl-isem Gagarin, Triq il-Ġummar (xi drabi msejjħa Triq Gorse), ġja Triq Ġdida fi Triq Wejter, Birkirkara, u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-23 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Micallef imressqa fis-16 ta' Mejju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fis-26 ta' Lulju 2024[6] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-26 ta' Settembru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2024[8] fejn xehed l-intimat Alfred Micallef[9].

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2024[10] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 99 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 105 tal-proċess.
[4] A fol 108 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 114 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 117 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 290 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 149 tal-proċess.
[9] A fol 299 *et seq* tal-proċess.
[10] Digriet relattiv jinsab a fol 301A tal-proċess.

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[11] 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[12]. 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[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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.

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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u mill-kopja tal-ktieb tal-kera eżebita mill-intimati, li baqgħu ma ġewx kontradetti. Referenza ssir ukoll għax-xhieda tal-intimat, Alfred Micallef. Ukoll, issir referenza partikolari għall-iskrittura datata 9 ta' April 2002 minn fejn jemerġi ċar li n-nanniet tar-rikorrenti kienu ġew rikonoxxuti pjenament bħala sidien il-kera. Għal dak li jiswa, jingħad li b'dak il-kuntratt, il-partijiet sempliċiment għażlu li jikkodifikaw fi ftehim dak li kienet tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrenti preżenti ma kellhomx għażla salv li jgħarrfu lill-intimati[15] wara

---

[14] 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".

[15] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hector Cassola vs Kylie Cini**, (Rik Appell Nru: 123/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' April 2021 fejn dwar argument simili b'fatti li jixxibeħu rraġunat hekk: "*Il-Qorti tirrileva li prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta lpartijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-animus novandi. 18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000, intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-*

l-iskadenza taċ-ċens. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet sabiex jeżaminaw kuntratt simili u b'mod linjari (kemm f'qafas Kostituzzjonali jew Konvenzjonali[16] u f'dawk bħal l-proċedura odjerna[17]) dejjem sabu li tali kuntratti ma jistgħux jitqiesu bħala estinzjoni tal-obbligazzjonijiet naxxenti mill-ewwel kuntratt ta' ċens[18]. Dan tal-lum m'huwiex każ fejn sid il-kera u l-inkwilin jkunu

---

ftehim ta' lokazzjoni oriġinali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Filftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu viġenti, u l-inkwilina obbligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu lobbligazzjoni oriġinali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni."

[16] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs L-Avukat Ġenerali et**, ((Rik Kost Nru: 50/2015) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Frar 2015 (mhux appellata) fejn intqal hekk: "*Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret ilkitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula lartikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata, ilqofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim talimsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju;*" Fuq l-istess vena, issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, (Rik Kost Nru: 25/2013) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju 2016. Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella et vs Monica Borg Olivier De Puget et**, (Rik Kost Nru: 156/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-10 ta' Diċembru 2020.

[17] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Joseph Lia et vs Carmel Sciberras et**, (Rik Nru: 518/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament preseduta nhar it-28 ta' April 2023 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **Giovanna Testa et vs Alex Pace Gouder et,** (Rik Nru: 66/2020) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Ottubru 2021, kif ukoll dik fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado**, (Rik Nru: 41/2017) mogħtija min dan il-Bord diversament presedut nhar il-24 ta' Settembru 2018 (għalkemm din ġie varjata fl-istadju tal-appell, dan l-istess raġunar reġa sab konferma anke mill-Qorti tal-Appell).

[18] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala wkoll s-sentenza tiegħu fl-ismijiet Simon Micallef et vs Delia Efton, (Rik Nru: 487/2023) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2023 (mhux appellata).

daħlu f'arranġament wara l-bidu ta' din l-liġi. Hemmhekk l-Bord, possibbilment, kien jargumenta mod ieħor[19].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Micallef relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 ħamsa u għoxrin elf Ewro (€425,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-8 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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-

---

[19] F'dan ir-rigward hija ta' interess is-sentenza fl-ismijiet Michelle Doreen Xuereb vs Doreen Anthony sive Tonio Edwards et, (App Ċiv Nru: 1088/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Mejju 2024.

[20] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.

[21] 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 2022.

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

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[23]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tmint elef u ħames mitt Ewro (€8,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimati Micallef jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tmint elef u ħames mitt Ewro (€8,500) fis-sena, fl-ammont ta' seba' mija u tmin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€708.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[23] 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 fisn-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.