BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 107/2024
Nru fuq il-Lista: 1

Marie Montebello (129071M)

vs

Paul Bartolo (587347M) u Fiona Bartolo (403780M) (ghal kull interess li jista' jkollha) iżda permezz ta' nota ta' ċessjoni mressqa fl-24 ta' April 2024, l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Fiona Bartolo biss.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-27 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja tat-30 ta' Lulju tas-sena 1971, fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bhala* **Dok A**, *missier l-esponenti u cioe' Consiglio Montebello, kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja il-fond bin-numru 7, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, lil Paolo Bartolo ghal zmien sbatax (17) -il sena u cioe' sad-29 ta' Lulju tas-sena 1988.*

2. *Illi Consiglio Montebello u martu Spiridiona sive Spira Montebello, mietu fit-18 ta' April tas-sena 2003 u fil-21 ta' Frar tas-sena 2013 rispettivament u l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment unica charta tas-26 ta' Frar tas-sena 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono. Kopja tac-certifikati tal-mewt, kopja tar-ricerki pubblici u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-dikjarazzjonijiet causa mortis hawn anessi u mmarkati* ***Dok B, Dok C, Dok D, Dok E, Dok F, Dok G.***

3. *Illi permezz tat-testment unica charta l-imsemmijin konjugi Montebello nnominaw bhala eredi universali taghhom liz-zewg uliedhom u cioe' lil Patricia Gatt u lill-esponenti Marie Montebello fi kwoti ugwali bejniethom, kif ukoll hallew b'titolu ta' legat lil binthom l-esponenti Marie Montebello, il-fond in kwistjoni u cioe' il-fond bin-numru sebgha (7), gia' wiehed u ghoxrin (21), fi Triq Antonio Micallef, iz-Zejtun.*

4. *Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja, il-fond koncess lil Paul Bartolo stante li kien ordinarjament residenti fih flimkien ma' martu Catherine Bartolo u bintu Fiona Bartolo, Paul u Catherine Bartolo kellhom pretensjoni li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera u dan peress li huma kienu cittadini Maltin b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 -il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.*

5. *Illi ghalhekk a tenur tal-artikolu 12(2)(a)(i), l-intimati Bartolo baqghu jghixu fil-fond b'zjieda fil-kera pagabbli kull sena bil-quddiem mit-tletin (30) ta' Lulju 1988. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera kellha tizdied kull tlett snin, b'dan illi l-kera illi qieghda tithallas illum tammonta ghal tlett mija u hamsin euro (€350) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera hija kera irrizorja meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni.*

6. *Illi l-mara tal-kerrej u cioe' Catherine Bartolo giet nieqsa ricentement.*

7. *Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha d-dritt titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

8. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej Paul Bartolo li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2023.*

9. *Illi fl-eventwalita' illi l-kerrej Bartolo ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej u lil bintu Fiona Bartolo zmien ta' sentejn (2) sabiex*

il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Paul Bartolo huwa l-kerrej tal-fond bin-numru 7, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt illi bintu l-intimata Fiona Bartolo qieghda tghix fl-istess fond ma' missierha.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej Paul Bartolo li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2023 u fuq kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2023.*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta, ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru 7, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, fl-1 ta' Jannar 2024, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre' li jhallsu kumpens pagabbli lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Jordna li f'kaz illi l-kerrej Paul Bartolo ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-intimati Bartolo fi zmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-15 ta' Marzu 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-22 ta' Marzu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[5], fejn ġiet imressqa nota ta' ċessjoni[6] mir-rikorrenti fil-konfront ta' Fiona Bartolo, u fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' Mejju 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2024[8] fejn xehdet Johanna Bartolo bħala rappreżentant tal-Bank of Valletta u eżebiet *statements* tal-bank, relevanti għat-twettieq test tal-mezzi fil-konfront tal-intimat Paul Bartolo.

---

[2] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 56 tal-proċess.
[4] A fol 60 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 63 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 65 tal-proċess.
[7] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 94 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2024[9] fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[10] tal-intimat kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[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

---

[9] Verbal relattiv jinsab a fol 181 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 183 *et seq* tal-proċess.
[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.

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 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-kirj a 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, li baqgħet ma ġietx kontradetta, u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimat fis-seduta tal-24 ta' April 2024.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Bartolo relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

---

[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.

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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 mija, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

---

[16] 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. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[18] 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 id-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 fis-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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat Paul Bartolo huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 7, ġja 21, Triq Antonio Micallef, ġewwa ż-Żejtun.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Paul Bartolo jibda' jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur