BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 536/2023
Nru fuq il-Lista: 21

Marija Cassar (K.I. 0166161M) bħala mandatarju speċjali ta' Anthony Calleja

vs

Carmelina Ellul (K.I. 290643M), Ruth Grixti (K.I. 492165M), Benny Grixti (K.I. 279864M) u l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-30 ta' Ottubru 2023[1], fejn għar-raġunijiet hemm indikati l-Bord intalab sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u jiddeċiedi dwar il-kirjiet tal-postijiet 84/6 u 84/9 [2]skond ir-riżultanzi tal-istess ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Ir-rikors promotur jitkellem dwar fond bin-numru 84/8 iżda permezz ta' digriet mogħti fl-udjenza tat-18 ta' Ottubru 2024 ġiet milqugħa talba għal korrezzjoni magħmula mir-rikorrenti *nomine*.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-15 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fil-15 ta' Jannar 2024[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-17 ta' Jannar 2024[5].

Ra n-nota tal-intimati mressqa fil-5 ta' Marzu 2024[6] permezz ta' liema ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti *nomine* tas-16 ta' April 2024[7] fejn ġie anness testment.

Ra n-nota tar-rikorrenti *nomine* tas-7 ta' Mejju 2024[8] b'kopja tal-kotba tal-kera relattivi.

Ra n-nota tar-rikorrenti *nomine* imressqa fil-4 ta' Lulju 2024[9] fejn ġiet annessa dikjarazzjoni *causa mortis*.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[10], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[3] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 15 tal-proċess.
[5] A fol 19 tal-proċess.
[6] A fol 25 tal-proċess.
[7] A fol 214 tal-proċess.
[8] A fol 219 tal-proċess.
[9] A fol 256 tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 258 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti *nomine* tas-16 ta' Lulju 2024[11] fejn ġiet annessa prova tal-ħlas tat-taxxa msemmija fid-Dikjarazzjoni Causa Mortis.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Novembru 2024[12], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tar-rikorrenti *nomine* tat-18 ta' Diċembru 2024[13] kontenenti żewġ dokumenti rigwardanti t-titolu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025 fejn id-difensuri tal-partiji qablu li l-intimati konjuġi Grixti jokkupaw l-ambjenti tal-binja relatati bin-numru sitta (6) filwaqt li l-intimata Carmelina Ellul tokkupa l-ambjenti bin-numru disgħa (9). Dakinhar il-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[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

[11] A fol 262 tal-proċess.
[12] A fol 275 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 285 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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 **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.

Illi dwar it-titolu[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti (u anke mill-intimati stress) li jinkludu wkoll kopja tal-kotba tal-kera relattivi. Jiġi ċċarat li f'dan il-każ il-kawża saret fuq żewġ positijiet. Tajjeb jingħad li mill-provi jirriżulta li dawn kienu żewġ kirjiet distinti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond 84/6 ġewwa High Street, Ħamrun, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€145,000). Imbagħad, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond 84/9 ġewwa High Street, Ħamrun, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-8 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies

---

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

[18] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9 fir-rigwar tal-fond 84/6 abitat mill-konjuġi Grixti. Regolamenti 5(7) u 6(6) fir-rigward tal-intimata Carmelina Ellul.

tal-eventwali potenzjal tal-fond in 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 84/6 għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena u tal-fond 84/9 għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena

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

---

[19] 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.

[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, 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.

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba fid-dawl tal-fatt li ma kienx hemm insistenza dwar l-istess u d-dewmien fil-proċeduri ġie minn nuqqasijiet imputabbli lir-rikorrent.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Grixti jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond 84/6 ġewwa High Street, Ħamrun, fl-ammont ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€241.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, u jordna li l-intimata Carmelina Ellul tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond 84/9 ġwwa High Street, Ħamrun, fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€208.33ċ) fix-xahar pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-talba sa fejn din tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.
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