BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April 2025

Rikors Nru: 480/2024
Nru fuq il-Lista: 5

Anton Cassar (K.I. 653454M), Julian Cassar (K.I. 0286103L), Sara Jo Bugeja (K.I. 0282090M), Patrick Cassar (K.I. 504660M), Phyllis Bartolo (K.I. 202464M) u Joseph Cassar (K.I.268557M)[1]

vs

Walter Harmon (K.I. 768545M) u permezz ta' dikjarazzjoni magħmula f'nota ta' ċessjoni mressqa fis-27 ta' Jannar 2025, l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Walter Harmon biss, L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża u permezz ta' digriet datat 27 ta' Jannar 2025 ġiet kjamata in kawża u ġew l-atti f'isem Antonia Harmon (K.I. 206850M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-21 ta' Novembru 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tas-27 ta' Jannar 2025.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond enumerat tmienja u sebgħin (78), Triq Pawlu Magri, Ħal Luqa, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Novembru 2024[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-11 ta' Diċembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2025[5], fejn il-kjamata fil-kawża resqet risposta[6], u fejn ukoll ir-rikorrenti resqu nota kontenenti dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu. F'din l-istess seduta ġiet ukoll imressqa nota ta' ċessjoni[7] mir-rikorrenti fil-konfront ta' Walter Harmon biss u ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Marzu 2025[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025[9], fejn ġiet imressqa dikjarazzjoni ġuramentata[10] mill-kjamata fil-kawża kontenenti dokumentazzjoni għat-twettieq tat-test tal-mezzi u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[3] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 37 tal-proċess.
[8] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 45 tal-proċess.
[10] A fol 46 *et seq* 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

[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.

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, u kif ukoll mill-kopji mill-ktieb tal-kera mressqa kemm mir-rikorrenti, u kif ukoll mill-intimata. Jirriżulta li fl-aħħar seduta ġie ddikjarat li t-titolu ma hux wieħed kontestat[15]. Jirriżulta peró li skond kuntratt ta' donazzjoni irrevokabbli tas-sena 2021[16] ir-rikorrenti Sara Jo Bugeja u Julian Cassar irċevew biss sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) indiviż kull wieħed tan-nuda proprjeta', iżda missierhom, Joseph Cassar żamm id-dritt tal-użufrutt vita natural durante. S'hawnhekk allura, jirriżulta li huwa biss Joseph Cassar li għandu l-jedd għall-kirja fuq dan is-sehem ta' kwart (1/4) indiviż li jappartjeni lilu, ġialadarba r-rikorrenti Sara Jo Bugeja u Julian Cassar għandhom biss in-nuda proprjeta'[17] ta'

---

[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] A fol 45 tal-proċess.
[16] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[17] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx.*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti

dan l-istess kwart indiviż. Jiġi b'hekk li attwalment, id-dritt għall-frott fuq l-istess fond, f'dan il-każ, il-kirja, hija dovuta lir-rikorrenti Joseph Cassar, Anton Cassar, Patrick Cassar u Phyllis Bartolo, ad esklużjoni ta' Sara Jo Bugeja u Julian Cassar.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-kjamata fil-kawża Antonia Harmon 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 mija, ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-27 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*</u>,** (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid.*"

[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' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) 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 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.

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jilqa’ limitatament it-tieni talba u jordna li l-kjamata fil-kawża Antonia Harmon tħallas lir-rikorrenti (salv għal Sara Jo Bugeja u Julian Cassar) kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, ċioe’ dak enumerat tmienja u sebgħin (78), Triq Pawlu Magri, ġewwa Ħal Luqa, fl-ammont ta’ tlett elef u disa’ mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija, ħamsa u għoxrin Ewro (€325) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta’ din id-deċiżjoni.
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