BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 28 ta' April 2025

Rikors Numru 49/2023

1. **Francesco Apap Bologna K.I. 12464(M)**
2. **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto K.I. 816157(M)**
3. **Jacqueline Strickland K.I. 990344(M) bhala kuratrici tal-interdett Charles Adrian Strickland K.I. 32241(M) u b'digriet tas-7 ta' Diċembru 2023 peress li ġie nieqes Charles Adrian Strickland, l-atti ġew trasfuzi f'isem l-eredi tiegħu Jacqueline Strickland K.I. 990344(M), Larissa sive Lara Bugeja K.I. 97269(M), Gerald Strickland K.I. 298171(M) u Ella Strickland K.I. 482472(M)**
4. **Jarrard Strickland K.I. 922144(M)**
5. **Roger Strickland K.I. 409446(M)**
6. **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici K.I. 454749(M)**
7. **Ann Apap Bologna K.I. 85840(M)**

-vs-

1. **Joseph Muscat K.I. 270057(M)**
2. **L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawża**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Francesco Apap Bologna et** fl-1 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti ghajr ghal Ann Apap Bologna huma lkoll koproprjetarji tal-fond bl-indirizz 30, Triq il-Merkanti, Valletta.*
2. *Illi r-rikorrenti Ann Apap Bologna hi l-uzufruttwarja ta' terz (1/3) sehem indiviz minn dan il-fond li jappartjeni lir-rikorrenti Francesco Apap Bologna u dan kif sejjer jigi spjegat hawn taht.*
3. *Illi l-fond surreferit iddevolva fuq ir-rikorrenti b'wirt mill-predecessuri fit-titolu taghhom u dan kif ser jigi spjegat f'aktar dettal fil-mori tal-kawza.*
4. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond surreferit fl-ishma segwenti:*

Francesco Apap Bologna	*8/24*
Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto	*10/24*
Charles Adrian Strickland	*5/72*
Jarrard Strickland	*5/72*
Roger Strickland	*5/72*
Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici	*1/24*
Ann Apap Bologna	*Uzufrutt fuq 1/3 indiviz appartenenti lir-rikorrent Francesco Apap Bologna biss*

5. *Illi dan il-fond kien gie mikri in parti bhala residenza u in parti bhala hanut u cioe` bhala casa bottega a favur l-ahwa Muscat cioe` Francesco Saverio Muscat u Carmelo Muscat. Illi Francesco Saverio Muscat u Carmelo Muscat huma mejta, u l-kirja maz-zmien kienet intirtet. Illi t-tfal ta' Carmelo Muscat ma zammew ebda pretenzjoni u/jew interess fil-fond u/jew fil-kirja. Illi mit-tfal ta' Francesco Saverio Muscat, kien biss l-intimat Joseph Muscat li zamm u kompla l-kirja, u li prezentement ihallas kera ta' EUR 2,644.15 fis-sena u/jew somma verjuri.*
6. *Illi din hija kirja li giet fis-sehh ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
7. *Illi stante li l-fond inkera bhala casa bottega u huwa soggett ghal pagament ta' kera wahda, il-kirja de quo ghall-finijiet tal-ligi titqies bhala wahda residenzjali u dan a tenur tal-artikolu 1531K tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

8. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo. Illi skont l-Artikolu 1531K tal-Kap 16, il-kirja tkun dik stabbilita skont il-ligi ghal kirjiet kummercjali jew il-kirja stabbilita skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, liema wahda hi ghola. F'dan il-kaz, huwa manifest li bl-introduzzjoni tal-Att XXIV, l-kera stabbilita skont l-Artikolu 4A ser ikun ghola stante l-valur sostanzali tal-fond mertu ta' din il-kawza, u ghalhekk qed isir dan ir-rikors skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
9. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka mill-fond entro sentejn.*
10. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*
11. *Illi r-rikorrenti Jacqueline Strickland qieghda tidher bhala kuratrici tal-interdett Charles Adrian Strickland, skont id-digriet anness* ***Dok A***
12. *Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l –Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat ghal fond bl-indirizz 30, Triq il-Merkanti, Valletta waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*
2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.*
3. *F'kaz li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond 30, Triq il-Merkanti, Valletta entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*
4. *F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

Ra r-risposta ta' **Joseph Muscat** ippreżentata fl-24 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi r-rikors huwa null ghaliex il-kera mhix kif stabbilita bejn il-partijiet u cioe ta' €2,986.31 fis-sena u mhux kif jinghad fir-rikors, €2640.15 u inoltre jonqsu r-rekwiziti ta' I-Art 25 tal-Kap 69;*

2. *Illi I-Art 4A tal-kap 69 ma humiex applikabbli gjaladarba din il-kirja qed tizdied kull sena skond il-ligi bhala fond kummercjali u dan kif accettat mir-rikorrenti;*

3. *Illi l-kera tista tigi riveduta biss ghat-tenur tal-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, u ghall-tali revisjoni I-esponent mhux jopponi ruhu salv dejjem id-dritt tieghu u li jittermina I-kirja jekk r-revisjoni ma tkunx ghall-gradiment;*

4. *Illi l-esponenti dejjem ottempera ruhu mal-obligazzjonijiet kollha tieghu qua inkwilin, inkluz l-hlas tal-kera u l-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni.*

5. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, kwalsijasi awment ghandu jkun ragjonevoli tenut kont tac-cirkostanzi u l-mezzi tal-esponenti, kif ser jigi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u certament mhux il-massimu ta' tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: <u>https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx</u>

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra illi fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2024, id-difensur tal-intimat iddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Dan ġie konfermat bil-ġurament mill-intimat innifsu fl-istess seduta.

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex isir it-test tal-mezzi tal-intimat u f'każ li jissodisfa l-kriterji tal-istess test, il-kera tal-fond numru 30, Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta tiġi riveduta, filwaqt li jekk ma jissodisfax l-istess kriterji, jivvaka mill-istess fond fiż-żmien stipulat fil-liġi.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat eċċepixxa li r-rikors huwa null għaliex jonqsu r-rekwiżiti tal-Artikolu 25 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi ċ-ċitat artikolu jistipula s-segwenti, u ċioe`:

25.(1) Ir-rikors magħmul minn sid il-kera għall-permess biex igħolli l-kera jew biex jagħmel kondizzjonijiet ġodda għandu jsir skont il-Formula A tal-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza u għandu jkun fih talba għall-permess sabiex igħolli l-kera jew sabiex jagħmel kondizzjonijiet ġodda, fil-waqt li jagħti r-raġunijiet ta' dik it-talba, u jsemmi l-kera u l-kondizzjonijiet tal-kiri li jkun miexi.

(2) Ir-rikors sabiex jittieħed lura l-pussess ta' fond fit-tmiem tal-kiri għandu jsir skont il-Formula B tal-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza u għandu jagħti r-raġuni li fuqha tkun bażata t-talba.

Illi dan l-artikolu kien applikabbli, *inter alia,* għal meta wieħed jaġixxi ai termini tal-Artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fejn jitlob li jgħolli l-kera jew jagħmel kundizzjonijiet ġodda fir-rigward ta' kirja eżistenti qabel l-1995. Illi jiġi rilevat illi dan l-artikolu ġie abolit permezz tal-Att XXIV tal-2021 li ntroduċa l-Artikolu 4A li abbażi tiegħu ġiet

imsejsa din l-azzjoni, u ċioe` dik għall-awment fil-kera jew inkella żgumbrament tal-inkwilin abbażi tat-twettieq tat-test tal-mezzi. Il-Bord jirrileva illi Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ħoloq mekkaniżmu speċjali kif għandu jsir l-awment tal-kera. Illi l-intimat eċċepixxa wkoll illi l-kera attwali hija ta' €2986.31 u mhux ta' €2640.15 kif allegat fir-rikors promutur. Il-Bord jirrileva illi fil-premessi tagħhom ir-rikorrenti semmew is-somma ta' "€2644.15 fis-sena jew somma verjuri". Kwindi l-Bord iqis illi ma hemm ebda żball fattwali. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni se tkun qed tiġi miċħuda.

Illi permezz tat-tieni u tat-tielet eċċezzjoni, l-intimat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma setgħux jipproċedu b'din l-azzjoni għaliex il-kirja mhix waħda residenzjali iżda prettament kummerċjali, tant li l-istess tiżdied kull sena skont il-liġi bħala fond kummerċjali, u dan ġie aċċettat mis-sidien.

L-intimat xehed illi fil-21 ta' Novembru 1950 missieru kien daħal f'kuntratt ta' kera mas-sid ta' dak iż-żmien, u ċioe` l-Markiz Paolo Apap Bologna, fejn ġie pattwit espressament is-segwenti, u ċioe`:

3. ***Il-fond ghandu jigi uzat mill-inkwilini bhala general store u ghall bejgh ta' drapperii u generi affini, l-inkwilini ma ikunux jistghu ibiddlu il generu tan-negozju minghajr il kunsens bil miktub tal proprietariu; pero` ikunu jistghu juzaw xi ambienti ghall-abitazzjoni tahhom u tal familja tahhom purke` <u>id-destinazzjoni principali tal fond tibqa dejjem kummerciali;</u>***[1]

L-intimat kompla jispjega illi malli daħlu fis-seħħ l-emendi fil-Kodiċi Civili li jirregolaw il-kirjiet kummerċjali, huwa beda jħallas lis-sidien l-awment skont il-liġi bħala fond kummerċjali u dawn il-ħlasijiet dejjem ġew aċċettati. Huwa kompla jgħid illi juża biss parti żgħira mill-fond għal skopijiet residenzjali u l-maġġor parti tal-binja tintuża bħala *store* u/jew ħanut minn fejn jaqla' l-ħobża tiegħu.

[1] Enfasi tal-Board

Illi l-Bord josserva illi l-iskrittura li kienet saret bejn l-*ante causa* tal-partijiet trid tingħata d-debita importanza, speċjalment meta l-Bord għandu quddiemu żewġ partijiet li mhux qed jaqblu fuq in-natura tal-kirja *de quo*. Il-Bord jirrileva illi għalkemm ġiet ippreżentata biss kopja tal-istess skrittura ta' kera, ma jirriżultax illi l-awtentiċita` tagħha ġiet b'xi mod dubitata mir-rikorrenti. Di fatti r-rikorrenti jirrikonoxxu li kien hemm kirja favur l-*ante causa* tal-intimat.[2] Li mhux qed jaqblu fuqu hija jekk il-kirja *de quo* tistgħax titqies bħala waħda ta' *casa bottega* jew waħda kummerċjali.

Illi r-rikorrenti jisħqu illi din hija kirja ta' casa bottega, u li għalhekk japplika l-artikolu 1531K tal-Kodiċi Civili li jgħid is-segwenti, u ċioe`:

1531K. Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li huwa użat kemm għal dar ta' abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali u li għalih jitħallas kera wieħed (1) biss, dan għandu jitqies bħala dar ta' abitazzjoni u għalih għandhom jgħoddu r-regoli li jirrigwardaw djar ta' abitazzjoni:

Iżda għar-rigward tar-rata tal-kera, il-kera għandu jkun dak stabbilit għal fond kummerċjali kif inhu stipulat f'dan il-Kodiċi jew l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, skont liema kera huwa l-ogħla.

Min-naħa l-oħra, l-intimat jisħaq li *siccome*` din hija kirja purament kummerċjali, japplika għaliha l-*proviso* tal-artikolu 1531I tal-Kodiċi Civili, u ċioe`:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded

[2] Ara l-hames premessa tar-rikors promutur

awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

Għalhekk l-intimat jisħaq illi l-kirja *de quo* tista' biss tiġi fi tmiemha fl-2028. Fis-sottomissjonijiet orali ġie enfasizzat illi s-sid oriġinali kien ħalla lill-inkwilini oriġinali jgħixu fil-fond *de quo* stante li kienu ħadu ħsieb li jerġgħu jibnu mill-ġdid l-istess fond wara li kien ġarrab ħsarat estensivi fit-Tieni Gwerra Dinjija. Di fatti, minn dak li xehed ir-rikorrent jirriżulta illi qabel il-fond *de quo* ġie f'idejn il-familja tiegħu, l-istess kien użat bħala lukanda minn terzi, liema terzi ma setgħux ikomplu bix-xogħol ta' restawr li kien hemm bżonn. Kien f'dak l-istadju li missieru u zijuh daħlu għal dan ix-xogħol u ħallsu rigal biex ħadu l-kirja *de quo*.

Illi naturalment il-Bord jifhem li n-natura tal-kirja hija ta' importanza massima f'dan il-każ u dana għaliex skont kif tiġi kklassifikata hemm riperkussjonjiiet legali differenti kemm għas-sidien u kemm għall-inkwilin.

Illi fil-fehma tal-Bord, minn qari ta' klawsola 3 tal-kuntratt ċitat iktar 'il fuq u wkoll minn eżami tal-kundizzjonjiet tal-kirja huwa evidenti li l-kirja kienet intiża prinċipalment bħala waħda kummerċjali u mhux residenzjali. Il-Bord jagħmel referenza għall-kera stipulata ta' £450 fis-sena stipulata bejn il-partijiet fl-1950. Filwaqt li l-Bord japprezza illi l-fond lokat kien wieħed ta' daqs importanti, l-ammont tal-kirja jirrifletti l-iskop prinċipali tagħha, u ċioe` dak kummerċjali. Il-fatt li l-inkwilin seta' juża xi ambjenti għall-abitazzjoni tiegħu u tal-familja kienet biss waħda fakoltattiva. Pero` l-enfasi f'dik l-iskrittura sar proprju fuq in-natura kummerċjali tal-kirja, bħal pereżempju li ma setax jinbidel il-ġeneru tan-negozju u li l-obbligazzjonijiet mal-awtoritajiet regolatarji kellhom ikunu a karigu tal-inkwilini. Iżda, iktar importanti minn hekk, is-sid stipula li d-destinazzjoni prinċipali tal-kirja kellha tibqa' waħda kummerċjali.

Illi għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ma għandhomx raġun fil-pretensjonijiet tagħhom biex tiġi riveduta l-kera jew inkella biex l-intimat jiġi żgumbrat ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-

Liġijiet ta' Malta, u dana għaliex l-istess kirja tista' biss tiġi fi tmiemha fl-1 ta' Ġunju 2028 ai termini tal-*proviso* tal-artikolu 1531I tal-Kodiċi Civili, b'dana illi r-rikorrenti għandhom dritt għaż-żidiet fil-kera kif stipulat f'artikolu 1531D tal-istess Kodiċi.

Fl-aħħarnett il-Bord jagħmel referenza għad-digriet tas-26 ta' Novembru 2024 li permezz tiegħu il-kera tal-fond *de quo* ġiet riveduta *pendente lite* għal elf ewro (€1000) fix-xahar mill-1 ta' Diċembru 2024. F'każ li l-intimat effettwa tali ħlas lir-rikorrenti, id-differenza fil-ħlas bejn il-kirja kif kienet qabel l-1 ta' Diċembru 2024 u l-kirja kif awmentata *pendente lite* għanda tagħmel tajjeb għall-ħlasijiet ta' kwalunke kirjiet futuri dovuti lir-rikorrenti skont l-awment tal-kirjiet kummerċjali skont il-liġi. Dan ifisser illi kwalunke eċċess li ħallas s'issa l-intimati b'osservanza tad-digriet tas-26 ta' Novembru 2024 għandu jmur favur kirjiet futuri tal-fond in kwistjoni.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' r-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimat.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur