BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 9/2025
Nru fuq il-Lista: 1

Jonathan Fiteni (K.I. 358478M)

vs

Annunzjata sive Lonza Muscat (K.I. 525342M); u l-Awtorita' tad-Djar bhala *amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-14 ta' Jannar 2025[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond numru 80, "St Anthony", Triq id-Dejma, Tarxien, konfinanti mit-tramuntana mal-imsemmija triq (minn fejn huwa accessibbli wkoll), mil-Lvant ma' beni ta' Grezzju Pulis jew l-aventi kawza tieghu u mil-Punent ma' beni ta' Grezzju Borg jew is-

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

successuri tieghu fit-titolu, jew irjieh ohra aktar korretti u vejuri, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha.

Illi dan il-fond gie akkwistat mill-esponenti permezz ta' att ta' donazzjoni li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia fl-4 t'April 2017, li permezz ta' liema att omm l-esponenti, Cecilia Fiteni li kellha l-karta tal-identita numru 760352M, tat b'donazzjoni din il-proprjeta lil binha l-esponenti (vide ***Dok A****)*

Illi omm l-esponenti, l-imsemmija Cecilia Fiteni, kienet irrizervat a favur taghha d-dritt t'uzu u t'uzufrutt u/jew dritt tal-abitazzjoni favuriha fuq il-proprjeta msemmija.

Illi l-imsemmija Cecilia Fiteni mietet fit-2 ta' Marzu 2019 u ghalhekk id-dritt t'uzu u t'uzufrutt u/jew dritt tal-abitazzjoni favuriha fuq il-proprjeta msemmija issa m'ghadux fis-sehh.

Illi l-proprjeta msemmija kienet giet akkwistata minn Cecilia Fiteni, in kwantu ghas-sehem ta' nofs indiviz b'titolu ta' prelegat mill-wirt ta' missier l-imsemmija Cecilia Fiteni, George Sarsero, in forza tal-ahhar testment unica charta tieghu datat 18 ta' Jannar 1990. Id-dikjarazzjoni causa mortis relattiva giet ippubblikata min-Nutar Dr Joe Cilia fis-27 ta' Lulju 1994. Is-sehem tan-nofs indiviz l-iehor mill-istess proprjeta giet akkwistata minn Cecilia Fiteni, b'titolu ta' prelegat mill-wirt ta' omm l-imsemmija Cecilia Fiteni, Antonia Sarsero, in forza tal-ahhar testment unica charta taghha datat 18 ta' Jannar, 1990. Id-dikjarazzjoni causa mortis relattiva giet ippubblikata min-Nutar Dr Joe Cilia fis-17 ta' Gunju, 2004.

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Annunzjata sive Lonza Muscat li ghandha l-karta tal-identita numru 525342M, liema kirja ilha fis-sehh minn qabel l-1995.

Illi l-kera li attwalment qeghda tithallas mill-intimata hija ta' €197.58 fis-sena, liema kera tithallas kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss hija fl-1 ta' Jannar, 2026.

Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju.

*Illi l-esponenti jrid jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u ghal dan il-ghan qed jipprezenta affidavit tieghu (**Dok. B**).*

Ghaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub umilment sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u meqjusa opportuna:

a. *jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwement ghandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond numru 80, "St Anthony", Triq id-Dejma, Tarxien;*
b. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2021; u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilina;*
c. *Jordna, f'kaz li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond numru 80, "St Anthony", Triq id-Dejma, Tarxien, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghall-kawza kostituzzjonali li qed tigi pprezentata kontestwalment fl-ismijiet: Jonathan Fiteni vs Awtorita' tad-Djar, ghad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet ohrajn u

kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi pprezentata għad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Jannar 2025[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-27 ta' Jannar 2025[3].

Ra r-risposta tal-intimata Muscat imressqa fis-17 ta' Frar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Marie Louise Caruana Galea u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-24 ta' Marzu 2025[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-noti ġuramentati mressqa mill-intimata fl-1 ta' April 2025[7] u fis-7 ta' April 2025[8], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2025[9], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[2] A fol 8 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 140 tal-proċess.

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[10] 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[11]. 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[12]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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)

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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, liema dokumentazzjoni ma ġietx kontradetta. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tat-8 ta' April 2025[14], l-intimata rrikonoxxiet lir-rikorrenti bħala s-sid.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Muscat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Frar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[13] 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".

[14] A fol 140 tal-proċess.

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

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' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

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

---

[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.

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Muscat tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, u għalhekk hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat tmenin (80), 'St Anthony', Triq id-Dejma, Tarxien.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u jordna li l-intimata Muscat tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
4) 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