BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 319/2024
Nru fuq il-Lista: 8

L-Avukat Leontine Calleja (K.I. Nru. 272169M) u L-Avukat Helen Caruana (K.I. Nru. 61666M) fil-vesti tagħhom bħala kuraturi ta' Gemma Pace (K.I. Nru. 551122M) appuntati mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) bis-saħħa ta' digriet nru. 534/2022

vs

Joan Cassar (K.I. Nru. 433941M) u L-Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Lulju 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** *l-esponenti gew mahtura bhala kuraturi ta' Gemma Pace permezz ta' digriet (anness u mmarkat* **Dokument A***);*

2. Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Herbert Cassar, tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Mejju 1992, bejn Frank Pace, Laurence Pace u Gemma Pace, Gemma Pace giet assenjata l-fond li jgib in-numru tlieta u tmenin (38) fi Triq il-Kapuccini, il-Kalkara, illum il-fond igib in-numru mija u hamsa u tmenin (158), fi Triq il-Kappuccini, il-Kalkara ("il-Fond"), kopja tal-kuntratt ta' divizjoni huwa hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B;**

3. **Illi** *l-intimat Tokkupa l-Fond hawn fuq indikat bhala d-dar ta' abitazzjoni taghhha abbazi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995);*

4. **Illi** *l-kera dovuta llum il-gurnata tammonta ghal mitejn u disa' u sebghin ewro u tnejn u hamin centezmu (€279.52)fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem;*

5. **Illi** *l-ahhar kera li halset l-intimata kienet fl-ammont ta' mitejn u disa' u sebghin ewro u tnejn u hamin centezmu (€279.52) ghall-perjodu mill-hdax (11) ta' Settembru, 2023 sal-ghaxra (10) ta' Settembru, 2024 (kopja ta' l-ahhar pagna tal-ktieb tal-kera anness u mmarkata bhala* **Dokument C***);*

6. **Illi** *din il-kera ta' mitejn u disa' u sebghin ewro u tnejn u hamin centezmu (€279.52) fis-sena, hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;*

Ghaldaqstant*, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:*

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimata tal- fond Numru mija u hamsa u tmenin (158), fi Triq il-Kappuccini, il-Kalkara;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni ta' mija u hamsa u tmenin (158), fi Triq il-Kappuccini, il-Kalkara matul l-imsemmi perjodu;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-fond numru mija u hamsa u tmenin (158), fi Triq il-Kappuccini, il-Kalkara ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Lulju 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimata Cassar imressqa fil-5 ta' Awwissu 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-6 ta' Awwissu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Settembru 2024[5] fejn ġie maqbul li kellha tiġi preliminarjament indirizzata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja[6] u sema t-trattazzjoni fuq din l-eċċezzjoni[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2025[8], fejn ingħatat sentenza in parte permezz ta' liema ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, u fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra n-noti tal-intimata Cassar imressqin fl-4 ta' Marzu 2025[9] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 18 tal-proċess.
[5] A fol 23 tal-proċess.
[6] A fol 26 tal-proċess.
[7] Magħmula fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024. Din ġiet debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 30 tal-proċess.
[8] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 43 u 46 *et seq* ta-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Marzu 2025[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' April 2025[11] meta 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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[10] A fol 109 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 116 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[13] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[14]. 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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u kif ukoll minn dik imressqa mill-intimata li min-naħa tagħha ressqet kopji mill-ktieb tal-kera[16] flimkien ma' ċedola ta' depożitu[17]. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tal-1 ta' April 2025[18] ġie wkoll iddikjarat li t-titolu mhux kontestat.

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.

[14] 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.

[15] 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".

[16] A fol 104 *et seq* tal-proċess.

[17] A fol 45 tal-proċess.

[18] A fol 116 tal-proċess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Cassar relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 erba' mija u għaxart elef Ewro (€410,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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[22].

---

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

[20] 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.

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

[22] 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**

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tminn t'elef u mitejn Ewro (€8,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Cassar tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' it-tielet talba u jordna li l-intimata Cassar tħallas lir-rikorrenti hawn rappreżentata mill-kuraturi tagħha l-Avukat Leontine Calleja u l-Avukat Helen Caruana kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ċioe' dak enumerat mija, tmienja u ħamsin (158) ġja tmienja u tletin (38), Triq il-Kappuċċini, ġewwa l-Kalkara, fl-ammont ta' tminn t'elef u mitejn Ewro (€8,200) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€683.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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

<u>Bonnici *et*</u>., (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 **<u>Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur