BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 389/2024
Nru fuq il-Lista: 9

Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) fil-kapacita' taghha ta' Trustee tal-The Loris Bianchi Family Trust

vs

Mary Comodini Degiorgio (KI 495136M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-11 ta' Settembru 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti fil-kapacita' taghha ta' Trustee tal-The Loris Bianchi Family Trust hija l-proprjetarja tal-appartament li jinsab fi blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali hamsa (5) u liema appartament jinsab fl-ahhar sular tal-istess blokk (ossia fir-raba' sular) u huwa internament innumerat bin-numru hamsa (5) (xi drabi msejjah bin-numru erbgha (4)),*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fi Triq Il-Merkanti, il-Belt Valletta inkluz kamra li tinsab fuq il-bejt tal-istess blokk (il-"Fond") u dana bil-mod kif sejjer jigi spjegat hawn isfel;

2. *Illi l-Fond kien jappartjeni lil Loris Bianchi u dana permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 29 t'Awwissu 1995 fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino –* ***Vide kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok "A";***

3. *Illi permezz ta' att pubbliku datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu 2015 l-istess Loris Bianchi kien ghamel settlement tal-istess Fond (fost numru ta' proprjetajiet ohra) fi Trust bl-isem ta' "The Loris Bianchi Family Trust" fejn is-socjeta' rikorrenti hija t-Trustee tal-imsemmi Trust -* ***Vide Settlement in Trust Deed hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B".***

4. *Illi Fond kien originarjament mikri lil certu Franco Comodini (illum mejjet) u dana mill-21 ta' Jannar 1978 fejn huwa kien jirrisjedi fih flimkien ma' martu l-Intimata bhala r-residenza ordinarja taghhom-* ***Vide kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok "C"****;*

5. *Illi wara l-mewt ta' Franco Comodini, l-Intimata kompliet l-kirja u hi ghadha tirresjedi fil-Fond sal-lum taht l-istess titolu ta' kera;*

6. *Illi l-Fond m'huwiex wiehed dekontrollat –* ***Vide certifikat hawn anness u mmarkat bhala Dok "D" ;***

7. *Illi l-kera annwali tammonta ghal Euro 372.70c pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;*

8. *Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 69 u tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

9. *Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilha għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;*

10. *Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka mill-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;*

11. *Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

Prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta lilha mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimata ghandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

<u>Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

2. ***Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-16 ta' Settembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-25 ta' Settembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fit-8 ta' Jannar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025[5] meta ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali mressaq fis-26 ta' Frar 2025[6].

---

[2] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 65 tal-proċess.
[4] A fol 73 tal-proċess.
[5] A fol 75 tal-proċess.
[6] A fol 77 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' April 2025[7] meta ġiet imressqa dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[8] u 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[9] 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[10]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[7] Verbal relattiv jinsab a fol 90 tal-proċess.
[8] Nota tinsab a fol 91 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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.

viċin il-massimu tiegħu[11]. 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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Jiżdied ma dan li l-intimata lanqas ressqet eċċezzjoni f'dan is-sens u ressqet ukoll rċevuti tal-kera iffirmati minn Dr. Philip Bianchi.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

---

[11] 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.

[12] 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".

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

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal disa' mija u ħamsin elf Ewro (€950,000). Tajjeb jingħad li fid-digriet tal-ħatra ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola[15]. Dan naturalment ifisser li jista' jkun hemm eċċezzjonijiet. Issa f'dan il-każ, l-valur tal-fond, kif rajna, huwa ta' disa' mija u ħamsin elf Ewro (€950,000). Il-fond huwa wieħed massiċċ fil-qalba tal-Belt Valletta, li għalih, l-intimata (u qabel mar-raġel tagħhha) tħallas attwalment l-ammont ta' €93.17ċ kull tlett xhur. Bir-rata' massima li tippermetti l-liġi, il-kera pagabbli, skond il-valur, tkun dik ta' dsatax il-elf Ewro (€19,000). Dan il-Bord kien f'qagħda jara sew id-dħul u kapital tal-intimata, u bir-rata t'għajnuna attwali li hija tkun tista'

[14] 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.

[15] 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 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

tirċievi ma jirriżultax li tkun tista' tlaħħaq ma' ħlas ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena[16]. Anke il-kapital tagħha m'huwiex wieħed kbir.

Illi riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha okkażjoni terġa teżamina ċirkostanzi simili għal dawn. Issir referenza (u l-Bord jagħżel li jagħmel dan fil-korp tas-sentenza mhux f'notament t'isfel kif solitament jagħmel) għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia *et* vs Theresa Cassar[17].** F'dik il-kawża, l-Bord kien akkordat awment fil-kera ta' 1.3% fir-rigward ta' fond b'valur ta' miljun, mija u sittin elf Ewro (€1,160,000). Fl-istadju tal-appell dwar il-perċentwali utilizzat, il-Qorti qalet hekk:

> *Il-Qorti tqis li l-iffissar ta' rata ta' kera aktar baxxa mill-perċentwali ta' 2%, fejn proprjetà fis-suq tal-kera x'aktarx li ġġib kera ta' bejn 3.5%-4% tal-valur tal-fond, hija ta' preġudizzju għall-interessi tas-sidien. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-aggravju sollevat mill-appellanti huwa ġustifikat, u tilqgħu, u tiddikjara li l-kera awmenta tal-fond li għandha titħallas mill-appellata għandha tkun ta' 1.8% fis-sena tal-valur tal-fond, u ċjoé għoxrin elf, tmien mija u tmenin Euro (€20,880).*

Illi dan ifisser li, għad li l-Qorti tenniet li r-regola għandha tkun ta' 2%, fl-istess nifs iddeċidiet li f'dak il-każ il-perċentwali kellu jkun inqas[18]. Ħadd ma jista' ilum lil dan il-Bord li jimxi bl-istess mod, għaliex b'din ir-rata il-Bord iqis li jkun

---

[16] Minħabba l-iskema attwali tal-Awtorità tad-Djar li tasal sa għaxart elef Ewro (€10,000).
[17] (App Ċiv Nru: 977/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2024.
[18] Issir ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Teresa *sive* Marisa Spiteri *et* vs Carmelo Calleja *et*,** (App Ċiv Nru: 295/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024 konċernanti każ fejn il-valur tal-fond kien ta' ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000). Hemmhekk il-Bord kien approva kirja ġdida ta' 1.5% iżda l-Qorti sabet li l-kera kellha tkun ta' 1.8%.

qiegħed jinħoloq bilanċ tajjeb[19]. Kien ikun mod ieħor li kieku l-Bord ġie infurmat li r-rikorrenti ottjenew sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali fejn tkun instabet vjolazzjoni, iżda lil Bord ma jirriżultalux li hemm sentenza f'dan is-sens[20]. B'hekk il-kera annwali għandha tkun dik fl-ammont ta' sbatax il-elf u mitt Ewro (€17,100).

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

1) Jilqa' l-ewwel talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimata Mary Comodini Degiorgio tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' sbatax-il elf u mitt Ewro (€17,100) fis-sena, fl-ammont ta' elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€1,425) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad it-talba sa fejn din tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda għaliex dawn ma ġewx identifikati u l-ħtieġa tagħhom mhux ippruvata.
2) Jiċħad it-tieni u t-tielet talba (li ngħataw b'mod alternattiv).
3) 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.

Finalment jordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi notifikata b'mod formali li l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar, sabiex dan, dejjem jekk l-intimata tikkwalifika, jara jekk hemmx lok li tinstab soluzzjoni (akkomodazzjoni) alternattiva.

---

[19] Dan l-istess raġunament ġie mħaddan minn dan il-Bord fis-sentenzi fl-ismijiet **Angela Wood vs Anthony Micallef *et*,** (Rik Nru: 596/2023), **Joanna Meli *et* vs Mary Zammit,** (Rik Nru: 119/2024) u dik fl-ismijiet **Christine *sive* Kristina Sant Cassia *et* vs Mary Cassar K.I. 500561(M) *et*,** (Rik Nru: 277/2023) lkoll mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellati).
[20] Ara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Apap Bologna *et* vs Joseph Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 140/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-28 ta' Jannar 2025 (mhux appellata).

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur