



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar il-Ġimgha, 13 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 62/2025

Nru fuq il-Lista: 6

**Guglielmo Cane' (K.I. 16509L) u l-Avukat Dottor John Bonello
(K.I. 534080M) bhala mandatarju speċjali tal-assenti Giovanni
Cane' (K.I. 76709L) u Giuliana Cane' (K.I. 142910L)**

VS

Nancy Degabriele (K.I. 501372 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' Marzu 2025¹, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premiss u mitlub hekk:

- 1. Illi omm ir-rikorrenti Guglielmo u Giovanni Cane' u n-nanna tar-rikorrenti Giuliana Cane' ossia Maria Angela sive Angelica Cane' nee' Bezzina armla minn Carlo Cane' li mietet fil-25 ta' Lulju 1963 kienet*

¹ A fol 1 et seq tal-proċess.

propjetarja tal-fond 29, Triq is-Sirena, Senglea li hija mikrija lill-intimata Nancy Degabriele bil-kerà ta' €265 fis-sena.

2. *Illi Angelica Bezzina mietet intestata u l-wirt taghha ddevolva fuq l-erba' wliedha l-mejjet Giorgio Cane', ir-rikorrenti Giovanni Cane', il-mejta Giuliana Cane' u r-rikorrenti Guglielmo Cane', kif jirrizulta mid-denunzja tas-successjoni taghha 1298/65 hawn annessa u mmarkata bhala **DOK B**.*
3. *Illi Giorgio Cane' miet fil-2 ta' Marzu 2021 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-27 ta' Novembru 2019 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **DOK C**, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lill-esponenti Guglielmo Cane', u liema wirt gie debitament dikjarat b'att causa mortis tat-2 ta' Marzu 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar hawn anness u mmarkat bhala **DOK D**.*
4. *Illi Giuliana Cane' mietet fl-24 ta' Marzu 2021 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-5 ta' Awissu 2019 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, fejn innominat bhala eredi universali taghha lil huha r-rikorrenti Giovanni Cane', li rrinunzja ghall-eredita' taghha favur bintu r-rikorrenti **Giuliana Cane'** b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar hawn anness u mmarkat bhala **DOK E**, u liema wirt gie dikjarat b'att causa mortis tas-16 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala **DOK F**.*

5. *Illi ghalhekk il-propjeta' in kwistjoni tappartjeni in kwantu ghal nofs indiviz lir-rikorrenti Guglielmo Cane', kwart indiviz lir-rikorrenti Giovanni Cane' u kwart indiviz iehor lir-rikorrenti Giuliana Cane'.*
6. *Illi l-fond imsemmi huwa mikri lil intimat, bil-kera ta' €265 fis-sena pagabbli kull l-ewwel ta' April ta' kull sena. Il-kirja tal-fond inkwistjoni tirrisali sa minn qabel l-1 ta' Awwissu 1987.*
7. *Illi qed jigi ezebit ukoll estratt tar-registru elettorali, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **DOK G**.*
8. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat, skont kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat **DOK H**. Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinitivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*
9. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina **Nancy Degabriele** bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humix gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*
10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz*

eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni għall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

- 11. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu tal-kirja originali u għalhekk gew assoggettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
- 12. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizzorji u miżeri għall-aħhar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi komplet tippregudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.*
- 13. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma setghu juzaw il-proprjeta' u lanqas jieħdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien li tithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali fis-sena, liema kera, anke kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009, hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma*

nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.

- 14. Illi r-rikorrenti qatt ma rceview din il-kera gusta fis-suq minhabba t-tibdil fil-Ligi.*
- 15. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent I huma intitolati jipprezentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2025, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*
- 16. Illi dan l-Onorabbli Bord għandu jirrevedi l-kera għall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qeghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minhabba li huma kostreti jirċievu kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser tagħti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:-

- I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi Nancy Degabriele hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond, 29, Triq Is-Sirena, Senglea ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.***
- II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Nancy Degabriele ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar***

it-Tkomplija tal-Mezzi, mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

- III. *Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien għal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2025, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.
- IV. *Tikkundanna*** lill-inkwilina intimata **Nancy Degabriele** tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.
- V. *Jaghti dawn l-ordnijiet necessari*** ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont regolamenti mahruga mill-Ministru għall-Akkomodazzjoni minn zmien għal zmien.

Ra d-digriet tas-7 ta' Marzu 2025².

Ra r-risposta tal-intimata Nancy Degabriele imressqa fis-26 ta' Marzu 2025³.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-26 ta' Marzu 2025⁴.

² A fol 82 *et seq* tal-proċess.

³ A fol 86 tal-proċess.

⁴ A fol 87 tal-proċess.

Ra dak li sehh fis-seduta tad-9 ta' April 2025⁵, fejn gew mahtura l-periti Alexei Pace u Bernice Van Dijk. Dakinhar giet imressqa nota ġuramentata tal-intimata kontenenti dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi⁶ u ġie dikjarat li t-titolu ma kienx kontestat.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi fis-6 ta' Mejju 2025⁷.

Ra dak li sehh fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2025⁸ fejn reġa' ġie dikjarat lit-titolu m'huwix kontestat u kien hemm qbil li l-kawża tithalla 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 preċedenti⁹ u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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.

⁵ A fol 90 tal-proċess.

⁶ Nota tinsab a fol 95 tal-proċess, ikkonfermata bil-ġurament waqt is-seduta.

⁷ A fol 165 *et seq* tal-proċess.

⁸ A fol 173 tal-proċess.

⁹ Att XXVII tas-sena 2018.

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 jintuża¹⁰. 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 tiegħu¹¹. 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 hażin 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-kirja l-għdida tispicċa wkoll tkun wahda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu¹², il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti u mid-dikjarazzjoni magħmula waqt il-proċeduri.

¹⁰ Dwar dan il-Bord jissenjola li l-leġislatur haż 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 taht 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.

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**, (App Nru: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 miċhud.

¹² Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹³.

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 ħamsin elf Ewro (€155,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-9 ta' April 2025, gie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni¹⁴. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni¹⁵.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma giet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi¹⁶.

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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, gústament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

¹³ Regolamenti 5(5) u 6(4).

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 gie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti l-qorti 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 emergenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb gie 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 Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹⁶ Ara dak li gie 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)

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tielet talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet godda, jingħad li imkien ma gie mfisser x'kundizzjonijiet godda (apparti zieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-htiega tal-istess.

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

- 1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
- 2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
- 3) Jilqa' it-tielet talba limitatament u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda thallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċhad dik il-parti tat-tielet talba sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet godda billi dawn ma ġewx ippruvati.
- 4) Jiċhad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
- 5) Jiċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti thallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

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 mhaddna 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Magistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur