# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024**

**Rikors Nru: 337/2023**
**Nru fuq il-Lista: 8**

**Catherine *sive* Kathleen (K.I. 551832M) armla minn John Mifsud; Robert Mifsud (K.I. 17959M); Louis Mifsud (K.I. 448161M); Sandra armla minn Laurence Zammit (K.I. 58765M); Christine mart Alexander Micallef (K.I. 164468M)**

**vs**

**Renato Briffa (K.I. 0697957M) u Maria Theresa Briffa (K.I. 0479562M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali* ***79, Sandra, Triq San Luqa, G'Mangia Pieta,*** *liema fond jinkera lill-intimati Briffa skont*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Awwissu, 1989, hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument A***, versu kera ta'* **Lm240** *fis-sena.*

**2.** *Illi din il-kirja kellha tittermina fl-10 ta' Awwissu, 1990 ai termini tal-istess skrittura, peró ai termini tal- Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-inkwilini kellhom id-dritt li jibqghu igeddu l-kirja sal-gurnata tal-lum minhabba d-dispozizzjonijiet tal-istess ligi.*

**3.** *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament gie moghti b'cens temporanju b'kuntratt tal-10 ta' Awwissu, 1972 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli li kopja tieghi qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument B.**

**4.** *Illi b'kuntratt tat-18 ta' Dicembru 1980, fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument C** *John Bartolo biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni emfitewtika temporanja hawn fuq imsemmija Dokument B lill- intimat Renato Briffa.*

**5.** *Illi ai termini tas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza ' Georgina Grima vs Joseph Darmanin' deciza fl-1 ta' Dicembru 2021 id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia l-artiklu 12 (8) tal-istess Kap. Kienu jiddisponu illi l-intimati Briffa ma kellhomx dritt biex igeddu l-kirja taht id-dispozizzjonijiet tal-istess ligi.*

**6.** *Illi b'certifikat tad-dekontroll 27635/91 il-Land Valuation Officer iddekontrolla din il-proprjetá fil-21 ta' Jannar, 1991 biex b'hekk huma xorta d-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 5 tal-Kap. 158 li jirregolaw il-kirja in kwistjoni u dan kif jirrizulta mid-***Dokument D***.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni kien propjeta ta' missier ir-rikorrenti, John u hutu Geraldu Paul Mifsud u b'kuntratt ta' divizjoni tal- 5 ta' Settembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument E****, il-fond in kwistjoni gie assenjat lil Paul Mifsud.*

8. *Illi Paul Mifsud miet fil-31 ta' Ottubru, 2004 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tat- 18 ta' Marzu, 1981 fl-Atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat* ***Dokument F*** *minn fejn jirrizulta li huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lit-tlett hutu, Gerald, John u Maria Carmela, xebba, ahwa Mifsud.*

9. *Illi Gerald u Maria Carmela ahwa Mifsud, eppremorjaw lid-decuius Paul Mifsud, stante li mietu ghozzieba u minghajr tfal fid- 29 ta' Ottubru, 1981 u 24 ta' April 2001, biex b'hekk l-ereditá tieghu iddevolviet b'mod shih fuq huh John Mifsud b'dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument G.***

10. *Illi John Mifsud miet fit-8 ta' Ottubru 2017 u l-wirt tieghu iddevolva f'zewg testmenti tal-4 ta' Ottubru, 2005 u tat- 8 ta' April, 2016 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Edward Flores, fejn huwa innomina bhala eredi universali tieghu lill-uliedu r-rikorrenti u uzufruttwarja lil martu Catherine Mifsud hawn annessi u mmarkati* ***Dokument H*** *u* ***Dokumenti I***

11. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Awwissu, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Bonnici hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument J*** *il-*

*fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

**12.** *Illi l-inkwilini qeghdin bhalissa jhalsu kera ta' €473.06 fis-sena.*

**13.** *Illi l-kera mhallsa mill-intimati Briffa lir-rikorrenti hija rrizorja stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minkejja li l-fond in kwistjoni kien fond dekontrollat bl-Att XXIII tal-1979, l-intimati kellhom id-dritt tar-renova tul hajjithom kollha gialadarba huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni oltre li din il-kirja ma setghet qatt tigi terminata u per forza huma kellhom jirrikonoxxu lill-intimati fit-titolu taghhom.*

**14.** *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

**15.** *Illi ai termini tal-Att XXIV tat-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

**16.** *Illi ai termini tal-istess Att XXIV tat-2021 jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

***Ghaldaqstant****, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-*

***I.*** ***Jiddikjara u jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Briffa*** *u huma l-inkwilini tal-fond* ***79, Sandra, Triq San Luqa, Gwardamangia/Pieta*** *u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Att XXIV tat-2021, u b'hekk huma ntitolati ikomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni.*

***II.*** ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Renato Briffa (K.I. 0697957M) u Maria Theresa Briffa (K.I 0479562 M)*** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

***III.*** ***Jiddikjara u jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond* ***79, Sandra, Triq San Luqa, Gwardamangia/Pieta*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

*IV.* ***Jikkundanna*** *lill-inkwilini intimati ta'* ***Renato Briffa (K.I. 0697957M) u Maria Theresa Briffa (K.I 0479562 M)*** *jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

*V.* ***Jordna****, f'kaz illi l-intimati* ***Renato Briffa (K.I. 0697957M) u Maria Theresa Briffa (K.I 0479562 M)*** *ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza.*

*VI.* ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap158 f'kaz li l-kerreja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi*

*Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.*

Ra d-digriet tiegħu tat-23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 2 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Briffa datata 26 ta' Settembru 2023[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 57 tal-proċess.
[3] A fol 60 tal-proċess.
[4] A fol 64 tal-proċess.

1. *Illi fil-mertu, l-esponenti Renato u Maria Theresa konjuġi Briffa jaqblu illi huma l-inkwilini tal-fond indikat fir-rikors promotur pero' jinkombi fuq ir-rikorrenti li jġibu d-debita prova li l-liġijiet invokati minnhom japplikaw għall-esponenti;*

2. *Illi a kuntrarju ta' dak ritenut fir-rikors promotur, l-esponenti jħallsu l-kera annwali fl-ammont ta' disa' mija sitta u erbgħin ewro u tnax-il ċenteżmu (EUR 946.12), ara 'l hawn anness 'Dok A', u mhux kif indikat mir-rikorrenti, u ċioe l-kera annwali ta' erba' mija tlieta u sebgħin ewro u sitt ċenteżmi (EUR 473.06);*

3. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti għandhom dħul limitat u għaldaqstant ser jipprovdu d-dokumenti neċessarji sabiex ikun jista' jitwettaq it-test tal-mezzi skont kif tipprovdi l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, kif emendata permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021;*

4. *Illi fil-mertu wkoll, dana l-Onorabbli Bord għandu jimxi ma' dak kollhu kontemplat fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandu jqis il-mezzi, l-eta' tal-esponenti u l-fatt li r-rikorrenti m'huma jbatu l-ebda piż sproporzjonat;*

5. *Illi meta r-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni, u dan skont 'Dok H' u 'Dok I' annessi mar-rikors promotur, huma kienu ben konxji li t-tali fond huwa okkupat. Għalhekk ġialadarba r-rikorrenti kienu konxji tat-tali fatt, huma mhux qiegħdin ibatu xi forma ta' preġudizzju;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju u in ogni caso r-reviżjoni tal-kera għandha tkun anqas minn tnejn fil-mija (2%), u dan a bażi tat-test tal-mezzi;*

7. *Illi wkoll mingħajr preġudizzju, fl-eventwalita' li t-talba għall-awmentazzjoni tal-kera tiġi milqugħa, din m'għandhiex tiġi applikata mid-data tar-rikors promotur għaliex serjament tippreġudika l-qagħda finanzjarja tal-esponenti, u dan tenut kont tal-mezzi li huma għandhom;*

8. *Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ;*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Catherine Galea u Andre Pizzuto.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 26 ta' Ottubru 2023[6] permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti finalment imressaq fl-4 ta' Jannar 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[8] fejn il-partijiet qablu mal-valur indikat mill-Periti u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[5] A fol 70 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 71 tal-proċess.
[7] A fol 227 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 240 tal-proċess.

**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 viċin il-massimu tiegħu[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[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.

[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 **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti u mill-istess intimati li ressqu prova tal-irċevuta tal-kera relattiva.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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, ħamsa u sittin elf Ewro (€265,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

---

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[13] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef u tlett mitt Ewro (€5,300) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira preżenti fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimati konjuġi Briffa sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat disgħa u sebgħin (79), Sandra, Triq San Luqa, G'Mangia/Pietà fl-ammont ta' ħamest elef u tlett mitt Ewro (€5,300) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€441.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames u s-sitt talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur