BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 37/2023
Nru fuq il-Lista: 14

Maryanne Vassallo [K.I. 763456M], Joseph Attard [K.I. 376264M], Charles *sive* Carmel Attard [K.I. 203258M] u Maria Concetta Mifsud [K.I. 461260M]

vs

Joseph Tonna [K.I. 0167356M], Lorenza Tonna [K.I. 0449664M], kif wkoll Melvin Tonna [K.I. 0384788M] u Christabel Tonna [K.I. 0248991M] ghal kull interess li jista jkollhom

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

i. *Illi r-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fond bin-numru ufficjali erbgha (4), fi Triq Abram Gatt, gja Triq Santa Marija, Bormla, liema propjeta ghaddiet ghandhom tramite mis-successjoni tal-genituri taghhom;*

ii. *Illi l-propjeta in kwistjoni kienet giet akkwistata minn Michele Attard, missier ir-rikorrenti fiz-zwieg tieghu ma ommhom Emanuela Attard nee Bonnici, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro tal-14 ta' Settembru tas-sena 1973 [Dok A];*

iii. *Illi omm ir-rikorrenti, Emanuela Attard mietet fis-27 ta' Dicembru 2008 filwaqt li missierhom Michele Attard miet fit-22 ta' Jannar 2016, u s-successjoni taghhom it-tnejn hija regolata b'testment unica charta maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro tal-11 ta' Marzu 1971 [Dok B] permezz ta' liema huma hallew lir-rikorrenti uliedhom bhala l-unici werrieta universali u propjetarji assoluti tal-assi ereditarji taghhom, kif anke dikjarat fid-dikjarazzjonijiet causa mortis rispettivi taghhom [Dok C u Dok D];*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat [Dok E];*

v. *Illi l-fond in kwistjoni, propjeta tar-rikorrenti, huwa suggett ghall-kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995, prezentament ghaf-favur l-intimati Joseph Tonna u martu Lorenza Tonna, li ilhom jokkupaw dan il-fond b'tali titolu lokatizzju ghal zmien twil, u li maghhom fl-istess fond ghad hemm jirresjedu wkoll it-tfal taghom, Christabel Tonna u Melvin Tonna;*

vi. *Illi t-titolu lokatizzju li jgawdu minnu l-intimati Joseph Tonna u martu Lorenza Tonna fuq l-fond tar-rikorrenti kien u ghadu mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

vii. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati Joseph Tonna u martu Lorenza Tonna huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni in kwistjoni abbazi tal-istess tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u ghalhekk jinkwadraw ruhhom fid-definizzjoni bhala l-inkwilini/kerrej tal-fond in kwistjoni;*

viii. *Illi min-naha l-ohra, uliedhom Christabel Tonna u Melvin Tonna, ghalkemm mhux rikonoxxuti bhala kerrej, xorta wahda taht l-istess definizzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 jista jirrizulta li jgwdu minn drittijiet emergenti mill-istess kirja protetta, ossia li jkomplu jirressjedu fl-istess fond in kwistjoni sa hames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej u qed jigu mharrka ghal kull interess li jista jkollhom f'din il-kawza u l-kirja de quo;*

ix. *Illi l-kera li l-intimati prezentament jhallsu hija ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem, kif juru kopji tal-ahhar ktieb tal-kera anness u mmarkat Dok F;*

x. *Illi l-kera kif prezentament dovuta mill-intimati inkwilini lis-sidien rikorrenti hija kera rizorja u bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju liberu u frank li l-propjeta inkwistjoni kapaci ggib fis-suq hieles u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;*

xi. *Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom sabiex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;*

xii. *Illi r-rikorrenti ma ghandhom ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati konguntivament;*

xiii. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 4A tal-istess*

Kapitolu, fl-istadji inizjali ta dawn l-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabilit 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 u inoltre f'dan il-kaz, tali test ghanu jsir fuq id-dhul u l-assi tal-konjugi Tonna konguntivament ;

xiv. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti lill-intimati zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, filwaqt li jekk tali kriterji jigu sodisfatti, r-rikorrenti ghandhom dritt li jircievu kera sa 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati l'ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. *Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimati konjugi Tonna u dan bl-applikazzjoni tad-disposizjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimati mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4), fi Triq Abram Gatt gja Triq Santa Marija, Bormla, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u*

jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrentni ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu l-kumpens hekk likwidat.

3. *Jiddikjara u Jiddecidi, illi f'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera de quo ghandha tigi riveduta u awmentata ghall-percentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru ufficjali erbgha (4), fi Triq Abram Gatt gja Triq Santa Marija, Bormla, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u jordna sabiex l-istess kera tithallas lir-rikorrenti mill-intimati inkwilini hekk kif awmentata, dikjarat u deciz mill-istess Bord;*

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi assenjati lill-illum Imħallef Josette Demicoli fi żmien meta hija kienet magħżula u elevata għal imħallef, ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet tal-5 ta' Ġunju 2023 fejn ġie spjegat li l-proċess odjern kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati Tonna datata 19 ta' Settembru 2023[5] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

---

[2] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 51 tal-proċess.
[4] A fol 55 tal-proċess.
[5] A fol 61 tal-proċess.

1. *Illi, preliminarjament, għandu jiġi umilment rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemporaw ruħhom mal-Liġijiet viġenti. Dan ifisser li ma tistax tiġi attribwita lilhom ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, u dan qed jingħad fl-eventwalitá li dan il-Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;*

2. *Illi, in vista tal-premess, l-eċċipjenti jirrilevaw li huma ma jsibu l-ebda diffikoltá li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi, u dan stante l-fatt li huma m' għandhomx dħul sostanzjali, u dan mal-eventwali rimedju li dan il-Bord jogħoġbu jagħtihom fl-eventwalitá ta' akkoljiment tat-talbiet surreferita;*

3. *Illi, f' kull każ, u kategorikament mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu illi huma jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilita fir-regolament dwar it-tkomplija tal-kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Ma' dan l-eċċipjenti jagħrfu lil dan il-Bord li huma anzjani, biex b' hekk il-pożizzjoni tagħhom hija fi stat akbar ta' diffikoltá fiċ-ċirkostanzi;*

4. *Illi, kemm –il darba l-Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-etá tal-eċċipjenti, hekk kif jitlob l-istess Regolament, u kif ukoll jieħu kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioé, l-fatt tal-limitazzjoni fid-dħul tagħhom. Magħdud ukoll mal-fatt li l-fond in kwistjoni huwa l-unika residenza tagħhom, biex b' hekk huwa kruċjali għall-benesseri tal-istess;*

5. *Illi, il-Liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Iċ-ċifra msemmija ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond huwa biss il-massimu li biha l-*

*proprjetá tista' tinkera. B' hekk, u tenut kont taċ-ċirkostanzi, kwalsiasi perċentwal għandu jkun anqas minn tnejn fil-*mija *(2%);*

6. Illi, l-eċċipjenti m' għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

7. B' riserva ta' eċċezzjonijiet oħra.

Ra n-nota tal-intimati datata 9 ta' Ottubru 2023[6] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023[7] fejn ġew nominati l-Periti Bernice Van Dijk u Danica Mifsud.

Ra n-nota tal-intimati datata 3 ta' Novembru 2023[8] fejn ġiet imressqa dikjarazzjoni ġuramentata ulterjuri.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fil-24 ta' Novembru 2023[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[10] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[6] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 178 tal-proċess.
[8] A fol 181 tal-proċess.
[9] A fol 183 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 195 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[11] 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[12]. 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[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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.

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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontradetti mill-intimati, li jinkludu wkoll rċevuti tal-kera. Jirriżulta wkoll li l-intimati dan jirrikonoxxuħ billi lanqas resqu eċċezzjoni f'dan is-sens.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfaw it-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 sittin elf Ewro (€260,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

[14] 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".
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9. Naturalment, attwalment, l-inkwilini ai fini ta' dawn il-proċeduri għandhom jitqies biss Joseph u Lorenza Tonna u l-ħlas isir minnhom.
[16] 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 mitejn Ewro (€5,200) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimati Joseph Tonna u Lorenza Tonna sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fi Triq Abram Gatt, Bormla fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€433.33ċ) 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 għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur