BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 427/2023
Nru fuq il-Lista: 8

Tonna Carmela *sive* Carmen (K.I. 143551M), Josef Tonna (K.I: 508684M), Megan Catania (K.I. 428586M), Anabel Tonna (K.I: 155490M) u Anne Marie Bartolo (K.I:155590M)

vs

Farrugia Carmen (K.I. 75056M) u Farrugia Anna (K.I. 194462M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti flimkien u in solidum bejniethom huma l-proprjetarju tal-fond 16,* ***Triq it-Telgha tal-Gizwiti, Marsa,*** *liema propjeta` hija*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

derivanti mis-successjoni ta' John Mary Tonna. Illi skont id-Dikjarazzjoni Causa Mortis, datata it-12 ta' Lulju 2006, in atti n-Nutar Dottor Joseph Debono, irrizulta li r-rikorrenti, Carmela sive Carmen Tonna bhala superstiti tad-defunt zewgha wirtet, nofs indiviz (1/2) tal-imsemmi fond, mentri uliedha wirtu r-rimamenti sehem ta' nofs indiviz (1/2) fi kwoti indaqs bejniethom. Kopja tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis, in atti n-Nutar Dottor John Debono, tat-12 ta' Lulju 2006 hija esebita u mmarkata bhala Dok. 'A'.

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat ta' Dekontroll u li hu hawn esebit u mmarkat bhala Dok. 'B'.*

3. *Illi dan il-fond kien gie koncess lill-antekawza tal-intimati permezz ta' kuntratt ta' subemfitewsi tempornaju ghal sbatax-il sena ghall-ammont ta' tmintax-il lira fis-sena (£18.00), in atti n-Nutar, Dottor Joseph Tabone Adami, datat id-9 ta' Mejju 1955, bejn Antonio Camilleri, l-antekawza tar-rikorrenti u Joseph Farrugia, missier l-intimati, liema subemfitewsi temporanju skada fl-4 ta' Mejju 1972. L-antekawza tal-intimati baqghu jirrisjedu fl-imsemmi fond taht titolu ta' kera, u dan stante li l-istess antekawza tar-rikorrenti kien accetta l-kera u rrikonoxxa l-istess antekawza tal-intimati bhala l-inkwilini. Kopja tal-kuntratt tad-9 ta' Mejju 1955, fl-atti tan-Nutar JosephTabone Adami, qieghda tigi esebita u mmarkat bhala Dok. 'C'.*

4. *Illi in oltre dan l-imsemmi fond mertu ta' dan ir-rikors kien iddevolva fuq id-decuius John Mary Tonna skont it-testment datat id-9 ta' Frar 2001, in atti n-Nutar Dottor Joseph Debono, fejn Concetta Cassar innominat u ssttitwiet lill-imsemmi John Mary Tonna bhala l-eredi universali taghha, bis-sostituzzjoni volgari ta' uliedu jew dixxendenti*

ulterjuri. Kopja tat-testment tad-9 ta' Frar 2001 qieghda tigi esebita u mmarkata bhala Dok. 'D'.

5. *Illi mill-banda l-ohra l-imsemmija Concetta Cassar kienet wirtet dan il-fond minghand Maria Camilleri u dan skont it-testment datat it-8 ta' Gunju 1978, in atti n-Nutar George Cassar. Kopja tat-testment ta' Maria Camilleri, tat-8 ta' Gunju 1978, in atti n-Nutar Dottor George Cassar jinsab esebit u mmarkat bhala Dok 'E'.*

6. *Illi stante l-fatt li wara l-iskadenza tas-subemfitewsi tempornaju fl-4 ta' Mejju 1972, l-antekawza tal-intimati gew rikonoxxuti bhala l-inkwilini tal-fond de quo huma regolati minn Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut 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 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

7. *Illi llum il-gurnata l-intimati jhallsu kera irrizorja ta' €210 fis-sena, liema ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur reali tal-fond de quo.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar*

u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

9. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

10. *In oltre, r-rikorrnti, Carmela, sive Carmen Tonna qieghda tipprezenta l-affidavit taghha u li qieghed jigi mmarkata bhala Dok. 'F'.*

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

1) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati, Carmen Farrugia u Anna Farrugia, huma l-inkwilini tal-fond,* ***16, Triq it-Telgha tal-Gizwiti, il-Marsa****.*

2) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, Carmen Farrugia u Anna Farrugia bil-karti tal-identita` numri, 75056M u 194462M rispettivament ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-*

Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru 2022, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

3) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond,* ***16, Triq it-Telgha tal-Gizwiti, il-Marsa****, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

4) *Jordna u jikkundanna lill-intimati, Carmen Farrugia u Anna Farrugia, bil-karti tal-identita` numri, 75056M u 194462M rispettivament jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 22 ta' Awwissu 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 14 ta' Settembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2023[4].

---

[2] A fol 34 tal-proċess.
[3] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 39 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[5] fejn ġiet irtirata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati (konċernanti t-titolu tar-rikorrenti), seħħet ix-xhieda tal-intimati, li kkonfermaw id-dokumenti tagħhom tat-test tal-mezzi bil-ġurament, u ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Robert Musumeci.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[7] fejn l-intimati ddikjaraw li jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħhom, l-partijiet straħu fuq il-valur mogħti mill-Periti u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[8] 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.

[5] A fol 44 tal-proċess.
[6] A fol 243 tal-proċess.
[7] A fol 255 tal-proċess.
[8] 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 jintuża[9]. 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[10]. 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-kirja 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[11], il-Bord jinsab sodisfatt bid-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti, kif ukoll dawk tal-intimati fejn ġew eċebiti

---

[9] 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.

[10] 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.

[11] 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".

ċedoli ta' depożiti propju kontra r-rikorrenti. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[12].

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]. Madanakollu, irid jiġi preċiżat li waħedha, l-intimata Carmela Farrugia tiżboq, u mhux bi ftit, l-istess test[14]. Attwalment, m'huwiex dubitat li l-intimati t-tnejn għandhom jedd *in solidum* li jibqgħu f'din il-kirja, u għalhekk, ġaladarba l-intimata l-oħra, Anna Farrugia, tgħaddi mit-test tal-mezzi, dan il-Bord għandu jimxi b'dak li jrid ir-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15]. Naturalment jibqa' mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti ai termini tal-*proviso* tal-istess Regolament, f'każ li dak hemm miktub javvera ruħu.

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 ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

[12] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[13] Regolamenti 5(5), 5(6), 6(4) u 6(5).

[14] Ara dokumenti relattivi għall-portafola t'investi u kapital tagħha.

[15] Dan jgħid hekk: "*Fejn ikun hemm diversi persuni li jkunu jippretendu l-kirja in solidum kif hemm fid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għandu jkun biżżejjed jekk persuna waħda (1) minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi kif provdut f'dawn ir-regolamenti: Iżda fil-każ li persuna jew persuni li jkunu jissodisfaw il-kriterji dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi jiġu nieqsa, u dawn ikunu komplew il-kirja in solidum ma' persuni oħra, dawn il-persuni tal-aħħar m'għandhomx ikollhom id-dritt li jkomplu l-kirja ġaladarba huma wkoll ma jissodisfawx il-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.*"

kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u u jiddikjara li l-intimati Carmen Farrugia u Anna Farrugia huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak bin-numru sittax (16), Triq it-Telgħa tal-Ġiżwiti, Marsa.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€375) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

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

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