BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 232/2024
Nru fuq il-Lista: 26

Antoine Attard (K.I. 486078M), James Attard (K.I.486178M), Mario Attard (K.I. 270366M), Sandro Attard (K.I. 0320869M), Frances Farrugia (K.I. 567748M), Doris Attard (K.I. 715649M), Rita Saliba (K.I. 676660M), Geranzio Attard, Freddy Attard, Joseph Attard (Maltese Passport No. 1112088), Anthony Attard (Victoria Driv. Lic. 026357739), John Attard (Victoria Driv. Lic. 019239259), Carmen Hussey (Maltese Passport No. 1163734), Katherine Attard (Maltese Passport No.112096), Gillian Attard (Australian Passport - PA3714218)

vs

L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1], Antonia Falzon (K.I. 246649M) u Geranzio Falzon (K.I. 644053M) u Tessie Falzon iżda skond nota ta' ċessjoni mressqa fit-12 ta' Lulju 2024, l-att ġew ċeduti fil-konfront ta' Tessie Falzon biss.

Il-Bord;

---

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-12 ta' Lulju 2024.

Ra r-rikors promotur imressaq fit-22 ta' Mejju 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 63, Sqaq no.23 ta' April, Qormi liema fond ipprevjena għand ir-rikorrenti lkoll bis-saħħa ta l-attestat tal-wirt ta Guzeppa Attard fil-bgħat tan-Nutar Dottor Joseph Agius hekk kif jinsab fl-arkivji tal-gvern u hekk kif attestat minn Nutar Dottor Audrey Spiteri Nutar tal-Gvern u Arkivista (Dok Anness A).*

2. *Illi originarjament il-fond kien ta propjeta' ta Guseppa Attard bint Calcedonio Scicluna u Carmela nee Cini bil karta ta l-identita 489023M u dan inqasam f'iqsma ugwali bejn Frances Farrugia ,Doris Attard ,Rita Saliba ,Geranzio Attard ,Freddy Attard ,Joseph Attard ,Anthony Attard ,John Attard ,Carmel Attard u George Attard, Catherine Attard, u Carmen Hussy li flimkien kellhom sehem indiviz mill-istess fond ossia 63, Triq 23 ta' April, Qormi.*

3. *Illi tnejn mill-aħwa ġew nieqsa ossia Charles Attard u George Attard u għalhekk is-sehem tagħhom intiret mill-eredi tagħhom ossia ta Charles Attard li wara il-mewt ta Martu Irene Attard wirtu s-ehem ta missierhom l-erbgħa subien Antoine Attard (486078M) ;James Attard (486178M); Mario Attard (270366M) u Sandro Attard (0320869M) hekk kif juri l-Att diklaratorju Kawza Mortis fil-bghat ta Nutar Dottor Roberta Borg ippublikat nhar it-tmienja u għoxrin ta April, 2022(Dok Anness B) u fil-każ ta George Attard il-werrieta tiegħu hija Gillian Attard il-mara tiegħu (Australian Passport - PA3714218) hekk kif juri Dok Anness C.*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi finalment l-fond in kwistjoni ossia 63, Sqaq No.23 ta' April, Qormi għadda għand il-werrieta bejniethom ilkoll b'dan illi għandhom* ***sehem*** *minn tnax indiviż .*

5. *Illi l-imsemmi fond konsistenti minn fond antik konsstenti minn dar antika bl-arja tieghu liberu u frank kien ġie mikri lill-intimati bejn wieħed u ieħor ħamsin sena ilu u cioe qabel is-snin tmenin.*

6. *Illi dan l-post inkera għal ammont ta ħamsa u għoxrin lira maltin fis-sena u fl-elfejn u tmienja inqaleb ghal* ***tmienja u ħamsin ewro u tletin centezmu fis-sena (€58.30)*** *.*

7. *Illi sussegwentement l-kera kienet għoliet għal* ***€297 fis-sena permezz ta l-Att Nru. X ta l-2009 u baqgħet tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih żdied l-indiċi ta l-inflazzjoni skont l-artikly 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-djar.(Dok Anness D)***

8. *Illi prezentement l-intimati Falzon jħallsu kera ta mitejn u tnax il-ewro fis-sena.((Vide Dok tal-ktieb tal-kera D.*

9. *Illi b'rizultat tal-kera surreferita, l-kera ta l-intimati jħallsu a tenur tal-ligi huwa biss ta* ***€212 fis-sena meta l-valur lokattizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta limea disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.***

10. *Illi ai termini ta l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att li jemeneda l-liġijiet relattivi tal-kirjiet residenzjali protetti, l-intimati huma l-inkwilini rikonnoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-seħħ fl-1 ta*

Gunju 2021 u f'dan l-istadju r-rikorrenti huma intitolati jitolbu awment fil-kera sa massimu ta 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq liberu jew kwalsiasi presentagg verjuri li jista' minn zmien għal zmien igi stabbilit.

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta , fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja mahruga taht Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolarmenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta Jannar u l-31 ta Dicembru 2021, jew hames (5) snin qabel ma gie intavolat dan ir-rikors.*

12. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, l-Bord għandu wara li jkun sema l-evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet żmien sentejn sabiex d-dar ta abitazzjoni tiġi vakata.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux;

1. ***Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Antonia, Geranzio u Tessie Falzon*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fond, 63, Sqaq No.23 ta' April, Qormi u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta din it-tifsira , ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-202, u b. Hekk huma intitolati li jibqgħu jokkupaw d-dar ta abittazzjoni ai termini ta' Artikolu 2 ta l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini hekk kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

2. ***Jordna li jitwettaq test tal-mezzi tal-kerrejja fl-istadju inizzjali tal-proċeduri*** *jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi stabbiit fir-Regolamenti dwar*

it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn -1 ta Jannar u 2023 u il-ħames (5) snin qabel ma ġie intavolat dan ir-rikors.

3. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021,*** *il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċediex it-2% fos-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq liberu tal-fond 63, Sqaq No.23 ta' April, Qormi u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

4. ***Jordna f'każ illi l-initmati Falzon ma tissoddisfax il-kriterji tad-dħul*** *u tal-kapital tat-test tal-meżżi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Falzon mill-fond in kwistjoni 63, Sqaq No.23 ta' April, Qormi fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn u jiddetermina l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn skont il-każ.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġuddizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Mejju 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fl-10 ta' Ġunju 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-18 ta' Ġunju 2024[5].

[3] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 32 tal-proċess.
[5] A fol 35 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[6] fejn xehdu l-intimati Geranzio Falzon u Antonia Falzon, u ġiet anke mressqa nota ġuramentata[7] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi. Fl-istess seduta ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond, u ġiet ukoll imressqa nota ta' ċessjoni[8] mir-rikorrenti fil-konfront ta' Tessie Falzon.

Ra x-xhieda tal-intimati Geranzio Falzon[9] u Antonia Falzon[10] tat-12 ta' Lulju 2024.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Ottubru 2024[11], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2024[12] meta 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[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[6] Verbal relattiv jinsab a fol 37a *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 38 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 37H tal-proċess.
[9] Xhieda relattiva tinsab a fol 37B *et seq* tal-proċess.
[10] Xhieda relattiva tinsab a fol 37F *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[12] Verbal relattiv a fol 140 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[14]. 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[15]. 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.

---

14 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.

15 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.

Illi dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati aħwa Falzon, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 erbgħin elf Ewro (€240,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Lulju 2024[18], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

---

[16] 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".

[17] Regolamenti 5(6), 5(7), 6(5) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.

[18] A fol 37a *et seq* tal-proċess.

[19] 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.

[20] 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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u tmin mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

Illi in vista tal-fatt li r-rikorrenti ċedew il-kawża[22] fil-konfront biss ta' Tessie Falzon, dan il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi fejn dawn jirrigwardaw lill-konvenuta Tessie Falzon.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-inkwilini Antonia Falzon u Geranzio Falzon huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 63, Sqaq no. 23 ta' April, ġewwa Ħal Qormi.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati aħwa Falzon jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe fl-ammont ta' erbat elef u tmin mitt Ewro (€4,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv)
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[21] 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, 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 it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna 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 fl-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.
[22] Nota relattiva tinsab a fol 37H tal-proċess.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur