BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 289/2024
Nru fuq il-Lista: 30

Maria Teresa Camilleri Bartolo (K.I. 88272M), Joseph Bartolo (K.I. 312271M), u Maria Dolores Calleja (K.I. 474274M) aħwa Bartolo

vs

Robert Gafa' (K.I. 1073644M) u Carmela Gafa' (K.I. 393443M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-24 ta' Ġunju 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru tnejn u disghajn (92) bl-isem "St. Peter", fi Triq il-Kampanella, Fgura, liema fond kien

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ippervjiena lilhom mis-successjoni tan-nanna materna taghhom, Maria Stella Cassar.

Illi l-imsemmi fond 92 "St. Peter", Triq il-Kampanella, Fgura, huwa prezentement mikri lill-intimati Robert u Carmela konjugi Gafa' b'kera annwali mizera ta' €203 li jithallas kull sena bil-quddiem, bl-ahhar skadenza dovuta dik ta' l-14 ta' Mejju 2024;

Illi dan il-kera huwa rrizorju fiq-suq tallum, u dana kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;

Illi l-Artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta] mizjud bl-Att XX1V tal-2021, jghati dritt lir-rikorrenti jitolbu li kera jigi rivedut ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024;

Illi fl-istadju nizjali tal-procediment dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilini Robert u Carmela konjugi Gafa' skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi jekk l-inkwilini Robert u Carmela konjugi Gafa' ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' mhux aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perijodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, l-ghaliex ma ghandhux dan il-Bord:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Robert u Carmela konjugi Gafa' huma l-unici nkwilini tal-fond 92 "St. Peter", Triq il-Kampanella, Fgura, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilini Robert u Carmela konjugi Gafa' skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 92 "St. Peter", Triq il-Kampanella, Fgura.*

b. *Jghati zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

c. *Jistabilixxi l-kumpens pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perijodu.*

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-fond numru 92 "St. Peter", Triq il-Kampanella, Fgura, ghal*

ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond "de quo" fl-1 ta' Jannar 2024, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;

5. *Jordna u jikkundanna lill-intimati Robert u Carmela konjugi Gafa' jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XX1V tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-Rikors odjern, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti, u dana kif il-Bord jista' jistablixxi fid-*diskrezzjoni *tieghu;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalisiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-28 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' Lulju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Gafa' mressqa fil-11 ta' Settembru 2024[4], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti Josette Formosa qed tidher a nom ta' missierha Robert Gafà bħala l-mandatarja tiegħu (prokura annessa u mmarkata bħala DOK A);*

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi kif se jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilini jissodisfaw ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhomx jiġu kostretti jivvakaw il-fond fejn jirrisjedu mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;*

3. *Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandhomx proprjetà alternattiva fejn jistgħu jirrisjedu, għajr il-fond in kwistjoni;*

4. *Illi a kull buon fini, l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-pront;*

5. *Illi inoltre, l-esponenti lanqas m'għandhom il-mezzi jew il-potenzjali li jakkwistaw tali mezzi, tenut kont l-età tagħhom (80 u 81 sena rispettivament), sabiex jakkwistaw proprjetà residenzjali, u għalhekk jiddependu għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollhom saqaf fuq rashom;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponenti, l-età tagħhom, u d-diversi benefikati illi saru fil-fond odjern matul is-snin illi għexu f'dan il-fond;*

7. *Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu;*

8. *Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-fond in kwistjoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallihom mingħajr residenza fi stadju delikat f'ħajjithom;*

9. *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva jew iħallsu l-kera kif iffissata, skont il-każ;*

10. *Illi l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 20 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fit-13 ta' Novembru 2024[6] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Diċembru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2024[8] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mħejji u mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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[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.

[6] Nota relattiva tinsab a fol 22 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 229 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 228 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 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 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[12], in vista tan-nuqqas ta' provi mressqa f'dan ir-rigward il-Bord irid jistqarr li kien jippretendi ftit aktar attenzjoni mir-rikorrenti. Min-naħa l-oħra

---

[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 **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.

[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

l-intimata ma ressqitx eċċezzjoni f'dan is-sens u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent fl-aħħar seduta. Mill-atti jirriżulta li dan ma kienx punt kwerelat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Gafa' relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 mija, ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-23 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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".

[13] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[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 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. 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.

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Gafa' huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 92, 'St Peter', Triq il-Kampanella, ġewwa l-Fgura.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri;
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Gafa' jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, ħamsa u għoxrin Ewro (€325) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

---

[16] 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 id-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 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.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur