BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 282/2024
Nru fuq il-Lista: 32

Margherita Padovani Ginies [K.I. 0365351(M)] u Francis Padovani Ginies [K.I. 0316053(M)] ghal kull interess li jista jkollu

Vs

Carmel Rocco [K.I. Numru 1047047(M)] u Carmen Rocco [K.I. Numru 0922949(M)]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-17 ta' Ġunju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi r-rikorrenti Margherita Padovani Ginies hija s-sid tal-Appartament numru tlieta (3), Saint Theresa Flats, 160, Triq il-Merkanti, Valletta ("l-Appartament"), liema appartament akkwistatu permezz ta' wirt;

Illi originarjament, l-Appartament kien jappartjeni lil Calcedoni Cuschieri u Maria Dolores sive Dolly Cuschieri li mietu fit-30 ta' Settembru 1974 u

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fit-22 ta' Jannar, 1978 rispettivament, u permezz ta' testament unica charta taghhom datat 17 ta' Marzu, 1969 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, huma iddisponew b'legat favur Anthony Cuschieri, missier ir-rikorrenti, diversi proprjetajiet, fosthom id-dirett dominju temporanju tal-Appartament, kopja tat-testment qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A***;*

Illi Anthony Cuschieri ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 1985 lill-intimat Carmel Rocco l-Appartament mertu ta' din il-kawza, u dan permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Frar, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, kopja qieghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B***;*

Illi Anthony Cuschieri miet nhar id-19 ta' Dicembru 1986 u permezz tat-testment tieghu datat 31 ta' Mejju, 1968 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella, huwa nnomina lir-rikorrenti u lil ohtha Doreen Cuschieri bhala eredi universali tieghu, kopja tat-testment u tad-denunzja qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument C** *u* **Dokument D** *rispettivament;*

Illi l-istess testament ta' Anthony Cuschieri datat 31 ta' Mejju, 1968, ghalkemm gew nominati r-rikorrenti u ohtha Doreen Cuschieri bhala eredi universali, giet indikata kundizzjoni illi jekk Doreen Cuschieri tmut soru, hija ghandha tigi kkunsidrata bhalli kieku qatt ma giet istitwita eredi ta' Anthony Cuschieri, u li ghalhekk, l-uniku eredi tat-testatur ghandha tigi kkonsiderata bhala istitwita r-rikorrenti biss. Di fatti, Doreen Cuschieri mietet soru nhar it-18 ta' Dicembru, 2014 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E** *u ghalhekk, ir-rikorrenti Margherita Padovani Ginies giet istitwitha bhala l-uniku eredi universali ta' missierha Anthony Cuschieri;*

Illi l-Appartament ghadu jinsab mikri lill-intimati inkwilini Carmel Rocco [K.I. Numru 1047047(M)] u Carmen Rocco [K.I. Numru 0922949(M)], u dan versu l-kera ta' tlett mija u tmienja u disghin Ewro u erba' centezmi (€398.04) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u dan kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;

Illi l-ahhar kera li thallset mill-intimati kien ghall-iskadenza ta' sitt xhur mill-ewwel ta' Jannar sal-ahhar ta' Gunju 2024;

Illi din il-kera ta' tlett mija u tmienja u disghin Ewro u erba' centezmi (€398.04) fis-sena hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

Illi l-artiklu 12B tal-Ordinanza Li Tneħħi L-Kontroll Tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l-appartament ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024;

Ghaldaqstant*, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:*

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skont l-artiklu 12B tal-Ordinanza Li Tneħħi L-Kontroll Tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) 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 tal-intimati tal-Appartament numru tlieta (3), Saint Theresa Flats, 160, Triq il-Merkanti, Valletta;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-Appartament numru tlieta (3), Saint Theresa Flats, 160, Triq il-Merkanti, Valletta, matul l-imsemmi perjodu;

(iii) 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-Appartament numru tlieta (3), Saint Theresa Flats, 160, Triq il-Merkanti, Valletta, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2024, u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-24 ta' Lulju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Rocco mressqa fit-3 ta' Settembru 2024[4].

[2] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 27 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar ġie mressaq affidavit tar-rikorrenti Margherita Padovani Ġinies, kif ukoll nota tal-intimati kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-27 ta' Novembru 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2024[7] fejn l-intimati ddikjaraw li huma jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħhom u 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[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

5 Verbal relattiv jinsab a fol 47 *et seq* tal-proċess.
6 A fol 90 *et seq* tal-proċess.
7 Verbal relattiv a fol 98 tal-proċess.
8 Att XXVII tas-sena 2018.

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[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-kirj a l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

---

[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 **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[11], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li mhux biss ma ġietx kontradetta iżda fl-aħħar seduta seħħet ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Rocco relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[12].

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 erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-23 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[12] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolmanet 9. F'dan il-każ, għad li ġiet ġie ppurvat li l-intimat Carmel Rocco huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilita, il-Bord ma kellux għalfejn jutilizza d-diskrezzjoni msemmija fir-Regolament 5(8) u 6(7), għaliex l-intimati ma jeċċedux l-mezzi stabbiliti.

kwistjoni[13]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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[15]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena.

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

[13] 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.

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

[15] 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.

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Carmel Rocco u Carmen Rocco jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena, fl-ammont ta' seba' mija u ħamsin Ewro (€750) 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 tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur