BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 605/2023
Nru fuq il-Lista: 6

Carmel *sive* Charles Bartolo (K.I. 384763M)

vs

Rita Farrugia (K.I. 295532M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***6, Belisha, Triq Lord Byron, Hamrun,*** *li huwa akkwista per via di successione mill-eredità tal-mejjet missieru Salvatore Bartolo li miet fis-16 ta' Dicembru 2015, u li l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq martu Emanuela Bartolo, in kwantu ghal-nofs indiviz, u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor fuq iz-zewg uliedu Michael u Carmelo Bartolo.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi b'kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni tal-31 ta' Awwissu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A"**, l-illum mejta Emanuela Bartolo ddonat tlett kwarti indivizi ta' din il-proprjeta' lil Carmel sive Charles Bartolo, waqt li huwa akkwista l-kwart indiviz mill-istess fond b'divizjoni fl-istess att minn ma' huh Michael Bartolo.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lil intimata Farrugia ghal-circa 50 sena. Illi din il-kirja tirrizulta mil-rcevuta tal-hlas tal-kera hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B".***

4. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifkat hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".***

5. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

6. *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 jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit 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.*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata* **Rita Farrugia (K.I. 295532 M)** *hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond* **6, Belisha, Triq Lord Byron, Hamrun** *u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati* **Rita Farrugia (K.I. 295532 M)** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit 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-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond* **6, Belisha, Triq**

__Lord Byron, Hamrun,__ u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimata **Rita Farrugia (K.I. 295532 M)** ma tissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-6 ta' Frar 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' April 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali li ġie mressaq fis-6 ta' Mejju 2024.[5]

Ra li kien hemm diversi seduti sabiex l-intimata tressaq id-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Sema' x-xhieda ta' Joshua Attard, Johanna Bartolo, Adrian Tanti, Dominic Micallef, Benjamin Spiteri, Lindsey Cachia u Sarah Cuschieri, lkoll magħmula mis-seduta tal-20 ta' Novembru 2024[6].

---

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 37 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 49 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol. 52 tal-proċess.
[6] Verbal realttiv jinsab a fol 72 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2025[7] fejn il-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 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

[7] Verbal relattiv jinsab a fol 163 tal-proċess.
[8] Att XXVII tas-sena 2018.
[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**

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.

Illi dwar it-titolu[11], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li baqgħet ma ġietx kontradetta. Ukoll, fl-aħħar seduta ġie dikjarat li ma kienx hemm kontestazzjoni dwar dan il-punt.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[12]. Madanakollu, l-Bord jissenjala li f'dan il-każ id-dokumentazzjoni meħtieġa ġiet imressqa bis-saħħa u sforz tal-Awtorità tad-Djar għaliex l-intimata kien passiva u karenti f'dan ir-rigward. Tajjeb jibqa' jiġi mfakkar li skond il-liġi hawn utilizzata, il-protezzjoni preċedentement

---

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.

[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).

awtomatika m'għadhiex hekk. Huwa l-oneru ta' xi prospettiv inkwilin li juri u jipprova l-ħtieġa tal-istess protezzjoni u dan billi joqgħod għat-twettieq tat-test tal-mezzi[13]. Fin-nuqqas ta' dan, il-Bord ikun kostrett jagħżel biss it-triq tal-iżgumbrament[14].

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 ħamsin elf Ewro (€155,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

---

[13] Ara Regolament 4(3) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[14] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et***, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rhona Sammut-Tagliaferro *et* vs Maria Teresa sive Marthese Alazumi**, (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **Renzo Kerr Cumbo vs Joseph Micallef *et*,** (Rik Nru: 539/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Simon Cilia *noe* vs John Lauria *et*,** (Rik Nru: 57/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-12 ta' Diċembru 2024 (mhux appellata).

[15] 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.

[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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Rita Farrugia hija l-inkwilina tar-rikorrent fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan skond l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad it-talba sa fejn din tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[17] 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.

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