BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 415/2024
Nru fuq il-Lista: 3

Concetta Cini (K.I. 0337636M), Tereza Attard (K.I. 0133638M) u Mary Anne Caruana (K.I. 914145M)

vs

Anthony Abela (K.I. 411046M) u Josephine Abela (K.I. 418546M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fid-9 ta' Ottubru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti flimkien huma l- proprjetarji tal- fond bin- numru 132, St Philip's Flats, Flat internament immarkat bin-numri 5 u 6, Triq Il-Vittorja, Senglea f'sehem indaqs li kien iddevolva fuq kull wiehed minnhom per via di succesione mill-eredita ta' ommhom Josephine Previ u dan kif jidher*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin datat it-13 ta' Settembru 1996 anness bħala **Dok.TA1.**

2. *Illi l- imsemmija ommhom Josephine Previ qabel id-demora tagħha u qabel l-elf disa mija ħamsa u disgħin (1995) kienet ikkonċediet b'titolu ta' kera lill-intimati il-fond imsemmi versu kera ta' erbgħa u għoxrin Lira (Lm24) fis-sena.*

3. *Illi a tenur tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimati inkwilini kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex jibqgħu jabitaw fil- fond taħt l-istess titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

4. *Illi b'hekk dana l-fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill-intimata bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena bl-effetti tal-Att X tal-2009.*

5. *Illi l- kera li qiegħdha titħallas ma tirriflettix il-valur reali tal- propjeta.*

6. *Illi ai termini tal- artikolu 4A tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu l- kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija (2%) tal- valur liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024.*

7. *Illi l- fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat u dan kif jirriżuta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* **Dok.TA2.**

8. *Illi fl- istadju inizzjali tal- proċedimenti dan l- Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal- mezzi tal- inkwilini Abela li fir- Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom liema test tal- mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal- intimati bejn l-1 ta' Jannar u l- 31 ta' Diċembru 2023 u l- kapital tal- istess fil- 31 ta' Diċembru 2023.*

9. *Illi jekk l- intimati Abela ma jissodisfawx il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal-mezzi dan l- Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li tippermetilhom żmien ta' sentejn sabiex jiġu vakati mill- fond, versu kera ogħla minn dik presenti.*

Għaldaqstant u in vista tar- raġunijiet fuq premessi l- esponenti qegħdin jitolbu lil dan l- Onorabbli Bord sabiex, okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni, inkluż bil- ħatra ta' Perit Arkitett:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Abela huma l-inkwilini tal-fond bin- numru 132, St. Philip's Flats, Flat internament immarkat bin-numri 5 u 6, ġewwa Triq il-Vittorja, Senglea.*

2. *Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l-intimati Abela skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal- mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal- intimati bejn l-1 ta' Jannar u l- 31 ta' Diċembru 2023 u l- kapital tal- istess fil- 31 ta' Diċembru 2023.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija*

(2%) fis-sena tal- valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal- fond bin- numru 136, St Philip's Flats, Flat internament immarkat bin-numri 5 u 6, gewwa Triq il-Vittorja, Senglea, mill- 1 ta' Jannar 2024 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal- kera u fin-nuqqas jekk l- intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.

Bl- ispejjez kontra l- intimati in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

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

Ra r-risposta tal-intimati Abela imressqa fit-26 ta' Novembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-13 ta' Jannar 2025[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] A fol 20 tal-proċess.
[5] A fol 21 tal-proċess.
[6] A fol 25 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[7], fejn ġiet imressqa nota ġuramentata mill-intimati kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi u 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] A fol 35 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 **<u>Anthony Said *et* vs</u>**

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, u kif ukoll minn dik imressqa mill-intimati li min-naħa tagħhom ressqu wkoll kopji tal-ktieb tal-kera[12].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Abela relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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] A fol.44 *et seq* tal-proċess.

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

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 elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-11 ta' Diċembru 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].

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' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

---

[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.

[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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Abela huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat mija, tnejn u tletin (132), St Philip's Flats, internament immarkat Flat 5 u 6, Triq il-Vittorja, Senglea,
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 stante l-inkwilini konjuġi Abela jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna li iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) 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