BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 167/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Carmelo sive Charles Spiteri (K.I. 583735M), Yvonne Spiteri (K.I. 425542M), Mary Ann Spiteri (K.I. 121639M)

vs

Michael Marmara' (K.I. 0311163M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti ahwa Yvonne Spiteri, Mary Ann Spiteri u Carmelo sive Charles Spiteri, huma proprjetarji tal-fond 162, gja 152, M'Anna, Triq in-Naxxar, Birkirkara liema proprjeta' huma akkwistaw per via di succesione mill-antekawza taghhom ossia l-ġenituri taghhom Louis Spiteri u Helen Spiteri nee Grech.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-imsemmi Louis Spiteri kien akkwista is-subutili dominju perpetwu tal-art fejn hemm il-fond de quo permezz ta' kuntratt ta bejgh tad-9 ta' Lulju 1944 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument A'.***

3. *Illi huma kollha wirtu nofs sehem indiviz wara l-mewt ta' missierhom Louis Spiteri li miet ab intestato fil-1 ta' Frar 1967, u n-nofs sehem indiviz tieghu tal-fond in kwistjoni ddevolva fuq uliedu r-rikorrenti Yvonne Spiteri, Mary Ann Spiteri u Carmelo sive Charles Spiteri.*

4. *Illi l-istess wirt ta' Louis Spiteri gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan permezz ta' denunzja numru 1393/1967, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'.***

5. *Illi l-istess Helen Spiteri mietet fid-9 ta' Marzu 2001 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testament tal-12 ta' Dicembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, fejn in-nofs sehem indiviz l-iehor tal-fond de quo li kien jappartjeni lilha, wirtuh l-istess rikorrenti odjerni, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument C'.***

6. *Illi l-istess wirt ta' Helen Spiteri nee Grech, gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-2 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument D'.***

7. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument E'.***

8. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-24 ta' Settembru tas-sena 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument F'****, l-antekawza tar-rikorrenti ossia missierhom Louis Spiteri kien kkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil Francis Marmara', versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 3 fis-sena.*

9. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-26 ta' Settembru 1982, izda peress li stante li l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum, permezz tal-Att XXIII tal-1979 huma kellhom d-dritt jibghqu jokkupaw l-fond u s-sidien kienu kostretti sabiex jergaw jirrikonoxxu lil intimati bhala inkwilini taghhom jew taht koncessjoni emfitewtika temporanja ohra u/jew b'titolu ta' kera ghal perjodu ta' hmistax-il sena li l-kera setghet toghla sal-1 ta' Jannar 2010, u qatt aktar mid-doppju, u ai termini tal Att X tat-2009, z-zieda fil-kera kellha ssir skont l-oghli tal-hajja kull tlett snin.*

10. *Illi l-intimat Michael Marmara qieghed ihallas il-kera irrizorja ta'* ***€232.94c*** *fis-sena ghall-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera fil-pussess tal-inkwilini, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin Marmara, minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewti.*

11. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess*

ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

12. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

13. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2023.*

14. *Illi jekk l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmein perentorju sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li*

kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat **Michael Marmara' (K.I. 0311163 M)** huma l-inkwilini tal-**162, gja 152, M'Anna, Triq in-Naxxar, Birkirkara,** ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal- **Michael Marmara' (K.I. 0311163 M)** 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul **tal-inkwilin Marmara** bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimati Busuttil fil-31 ta' Dicembru 2023.*

3. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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-**162, gja 152, M'Anna, Triq in-Naxxar, Birkirkara** u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat **Marmara** ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat Marmara jigi permess zmien perentorju sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-*

okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009.

4. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimat inkwilin* ***Michael Marmara' (K.I. 0311163 M)*** *ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess* ***intimat Marmara*** *mill-fond* ***162, gja 152, M'Anna, Triq in-Naxxar, Birkirkara*** *fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' April 2024[2].

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Settembru 2024[5], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2024[6] fejn instemgħet ix-xhieda tal-intimat li ressaq il-kiteb tal-kera b'mod *animo ritirandi*[7].

---

[2] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 38 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 50 tal-proċess.
[5] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 67 tal-proċess.
[7] A fol 70 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimat tal-4 ta' Diċembru 2024[8] permezz ta' liema tressqet dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2024[9] meta nstemgħet ix-xhieda tal-intimat fejn huwa kkonferma l-kontenut tan-nota msemmija iktar qabel.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2025[10] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li tressaq xi att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-għoti ta' din is-sentenza, l-istess 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[11] 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

---

[8] A fol 71 tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 318 tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 322 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[12]. 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[13]. 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.

Illi dwar it-titolu[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Jidher ċar, anke mill-ktieb tal-kera, li dan il-punt ma kienx wieħed ikkontestat.

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 u ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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[18].

---

[15] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[16] 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.

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

[18] 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

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-intimat huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas 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 u ħamsa u għoxrin Ewro (€325) 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.

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

---

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.