BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 316/2024
Nru fuq il-Lista: 6

Joseph Azzopardi (K.I 0644145M), Mary Anne Callus (K.I 0738558M) u Monica Scicluna (K.I 0893246M)

vs

Anthony Cordina (K.I 731647M) u martu Emanuela Cordina (K.I 270948M)

Il-Bord;

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

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-apartament numerat erbgħa (4), Manol Mansions, De Paul Avenue, Balzan, liema proprjeta' wirtu*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mingħand missierhom, Emanuele Azzopardi, denunzja annessa u mmarkata ***Dok 1****;*

2. *Illi fid-9 ta' Mejju 1964, missier ir-rikorrenti kien ikkonċeda b'subemfitewsi temporanja a favur George Borg Cardona, l-imsemmi fond u dan għall-perjodu ta' sbatax (17) -il sena, kuntratt anness u mmarkat* ***Dok 2****;*

3. *Illi matul dan il-perjodu George Borg Cardona ttrasferixxa l-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja ta' sbatax (17) -il sena lil Anthony Cordina, llum l-intimat u ċioe l-inkwilini, kuntratt anness u mmarkat* ***Dok 3****;*

4. *Illi din il-proprjeta' kienet konċessa b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja lill-intimati Cordina versu ċens annwu temporanju ta' ħamsa u tmenin Lira Maltija (Lm 85.00) pagabli kull sitt (6) xhur, illum il-ġurnata jħalsu s-somma ta' mitejn tnejn u għoxrin ewro (€ 222.00) kull sitt (6) xhur;*

5. *Illi fid-9 ta' Mejju 1981, il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet imma peress li ċ-ċenswalisti kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni huma nvokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera u baqgħu jirrisjedu ġol-fond sal-lum;*

6. *Illi l-kera ta' din il-proprjetà hija waħda irriżorja u ferm inqas mit-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tal-proprjetà in kwistjoni;*

7. *Illi skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera huwa intitolat jitlob lil dan il-Bord sabiex jordna li jsir it-test tal-mezzi fuq l-inkwilini u sabiex f'każ li l-inkwilini jissodisfaw tali test, (i) jirrivedi l-*

*kera u jistabillixi kondizzjonijiet ġodda fir-*rigward tal-kera*, filwaqt li jekk l-inkwilini ma jissodisfawx dan it-test, (ii) jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' sentejn (2) sabiex jiżgombraw mill-*fond u sabiex *iħallsu kumpens pagabbli* lis-sid *il-kera għall-*okkupazzjoni tal-fond matul *l-imsemmi perjodu, liema kumpens jiġi determinat mill-*Bord;

*Għaldaqstant, l-*esponenti umilment jitolbu lil dan l-*Onorabbli* Bord sabiex:

1. *Jordna li jsir it-*test tal-Mezzi tal-intimati *ai termini artikolu 12B ta'* Kapitolu 158 tal-*Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna, f'każ li l-*intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi*, jirrevedi l-kera attwali ta' mitejn tnejn u għoxrin ewro (€ 222.00) għal massimu possibli u ċioe għall-ammont li ma jeċċedix it-*tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fuq is-*suq miftuħ tal-*fond *mikri u ċioe il-*fond bin-numru *erbgħa (4), Manol Mansions, De Paul Avenue, Balzan;*

3. *Jordna f'każ li l-*intimati *ma jissodisfawx il-*kriterji tad-*dħul u tal-*kapital tat-test tal-mezzi (i) l-*iżgumbrament tal-intimati* mill-*fond fi żmien minnu* stabbilit, (ii) jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lir-*rikorrenti għall-*okkupazzjoni tal-fond mill-intimati sakemm jivvakaw u jirritornaw il-pussess effettiv lir-*rikorrenti, anke permezz ta' periti nominandi, u* konsegwentement (iii) jordna lill-*intimati jiżgombraw* mill-*fond fiż-żmien* stabbilit *u sabiex iħallsu l-*kumpens determinat.

4. *Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu ikunu meħtieġa skont iċ-ċirkostanzi.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Lulju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-30 ta' Lulju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-9 ta' Awwissu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar ġiet irtirata wkoll l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati[6] mressqa fil-15 ta' Novembru 2024 bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-19 ta' Novembru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ulterjuri tal-esponenti mressqa fit-28 ta' Novembru 2024[8] kontenenti valutazzjoni tal-garaxx msemmi minnhom fid-dokumentazzjoni preċedenti.
Ra li wara dan l-episodju kien hemm tlett seduti fejn ma sar xejn u fejn ir-rikorrenti talbu żmien sabiex iressqu affidavit.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fil-11 ta' Marzu 2025[9], kontenenti affidavit ta' Maria Dolores Azzopardi.

---

[2] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] A fol 28 tal-proċess.
[5] A fol 32 tal-proċess.
[6] A fol 42 tal-proċess.
[7] A fol 298 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 96 tal-proċess.
[9] A fol 106 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2024[10] fejn l-intimati talbu li jagħmlu mistoqsijiet lill-Periti, liema talba ġiet milqugħa.

Ra r-risposti tal-Periti mressqa fid-9 ta' Jannar 2025[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025[12] fejn ingħata digriet[13] konċernanti talba tar-rikorrenti sabiex jirrevoka *contrario imperio* digriet preċedenti meta l-intimati kienu tħallew jagħmlu mistoqsijiet u ġie dikjarat li t-titolu tar-rikorrenti ma kienx qiegħed jiġi kontestat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2025[14] meta ġie mressaq affidavit ta' Joseph Azzopardi[15], reġa' ġie ribadit li l-provenjenza u t-titolu tar-rikorrenti ma kienx qiegħed jiġi kontestat, 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[16] 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

[10] A fol 309 tal-proċess.
[11] A fol 346 tal-proċess.
[12] A fol 368 tal-proċess.
[13] Digriet relattiva jibda a fol 369 tal-proċess.
[14] Verbal relattiv jinsab a fol 373 tal-proċess.
[15] Nota relattiva tinsab a fol 374 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.

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[17]. 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[18]. 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.

---

[17] 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.

[18] 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[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Iktar minn hekk, ġie ddikjarat mill-intimati li huma kienu qegħdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħhom.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 ħames mija u ħamsin elf Ewro (€550,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-11 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

---

[19] 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".

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

[21] 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.

[22] 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[23]. B’hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta’ ħdax-il elf Ewro (€11,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jilqa’ t-tieni talba u b’hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ ħdax-il elf Ewro (€11,000) fis-sena, fl-ammont ta’ disa’ mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€916.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
4) Jiċħad ir-raba’ talba billi l-kundizzjonijiet mitluba ma ġewx identifikati u ppruvati.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[24] sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

---

[23] 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.

[24] Dan għaliex l-ewwel eċċezzjoni ġiet irtirata.

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