BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 270/2024
Nru fuq il-Lista: 7

Paul Mifsud (ID 0378838M), Anthony Mifsud (ID 0511148M), Theresa Mifsud (ID 0220350M), Joseph Bonello (ID 0773640M), Joseph Bonello (ID 0031670M), Mary Jane Azzopardi (ID 0118172M), Ritania Farrugia (ID 0118272M), u Raymond Camilleri (ID 0239858M)

vs

Carmen Simiana (ID 0664850M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-6 ta' Ġunju 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm mehmuża, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *ILLI l-intimata Carmen Simiana tokkupa l-fond, ossija d-dar, bin-numru uffiċjali sebgħa u tmenin (87), ġja' tmienja u tletin (38), fi Triq Gorg Borg Olivier, ġja' Triq il-Buskett, ir-Rabat, Malta, abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta], versu kera ta' mija, ħamsa u tmenin Ewro (€185.00) fis-sena li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem skond il-kuntratt ta' lokazzjoni datat l-24 t'Awwissu 2010 ("***DOK: A***"). Konsegwentement, l-intimata hija nkwilina għall-finijiet ta' l-Artikolu 4A ta' l-istess Ordinanza;*

2. *ILLI r-rikorrenti huma lkoll flimkien u ndiviżament bejniethom proprjetarji ta' l-imsemmija dar kif soġġetta għar-rata tagħha ta' ċens annwu u temporanju, liema ċens jiskadi fl-14 t'Awwissu 2053;*

3. *ILLI din id-dar ippervjeniet kwantu għal sehem ta' nofs indiviż wieħed lir-rikorrenti Paul Mifsud, Anthony Mifsud, Theresa Mifsud u Joseph Bonello flimkien ma' wliedu Joseph, Mary Jane Azzopardi u Ritania Farrugia, aħwa Bonello, mill-assi ereditarji ta' Gaetano u Rosina konjuġi Mifsud, u kwantu għas-sehem ta' nofs indiviż l-ieħor lir-rikorrent Raymond Camilleri, mill-assi ereditarji ta' Antonio u Giuseppa konjuġi Vassallo, kif se jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

4. *ILLI l-utili dominju temporanju ta' din id-dar ġie konċess lill-imsemmija Rosina Mifsud u Giuseppa Vassallo aħwa Attard, waqt iż-żwieġ tagħhom ma' l-imsemmija Gaetano Mifsud u Antonio*

*Vassallo rispettivament, mill-Mensa Arċiveskovili ta' Malta permezz ta' l-att ippubblikat min-Nutar Dr Joseph Brincat nhar l-14 ta' Diċembru 1952 ("***DOK: B***"), minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri jekk ikun il-każ;*

5. *ILLI l-ammont f'kera li tħallas l-intimata ma jirriflettix is-suq u l-anqas iżomm bilanċ bejn id-drittijiet ta' l-esponenti bħala sidien u dawk ta' l-istess intimata bħala nkwilina, bl-unika awmenti permessibbli huma dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili [Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta]. Apparti minn hekk, l-esponenti jinstabu spossessati mid-dritt t'użu tal-proprjeta' tagħhom u assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u nkwilina għal perjodu ndefinit;*

6. *ILLI bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV ta' l-2021, senjatament bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, l-esponenti ngħataw id-dritt illi, fost oħrajn, jitolbu li l-kera tal-fond urban in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2024, u li jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

7. *ILLI għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors;*

GĦALDAQSTANT, tgħid l-intimata Carmen Simiana għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

(i) *JIDDIKJARA li l-intimata hija nkwilina tal-fond, ossija d-dar, bin-numru uffiċjali sebgħa u tmenin (87), ġja' tmienja u tletin (38), fi Triq*

Gorg Borg Olivier, ġja' Triq il-Buskett, ir-Rabat, Malta, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) *JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata – li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom – liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul ta' l-intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2023, u fuq il-kapital ta' l-istess intimata fil-31 ta' Diċembru 2023;*

(iii) *JIDDIKJARA, f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi hawn fuq indikat, illi ai termini ta' l-Att XXIV ta' l-2021, il-kera għandha tiġi riveduta, b'effett mid-data tan-notifika lill-intimata tar-rikors odjern, għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond, ossija d-dar, bin-numru uffiċjali sebgħa u tmenin (87), ġja' tmienja u tletin (38), fi Triq Gorg Borg Olivier, ġja' Triq il-Buskett, ir-Rabat, Malta, fl-1 ta' Jannar 2024, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja;*

(iv) *JORDNA, f'każ li l-istess intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzu hawn fuq indikat li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn, dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimata tar-rikors odjern, sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond, matul il-perjodu msemmi ta' sentejn, liema kumpens għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord;*

(v) *JORDNA, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, l- iżgumbrament ta' l-intimata mill-fond, ossija d-dar, bin-*

numru uffiċjali sebgħa u tmenin (87), ġja' tmienja u tletin (38), fi Triq Gorg Borg Olivier, ġja' Triq il-Buskett, ir-Rabat, Malta, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord għal dan l-iskop, wara sentejn dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimata tar-rikors odjern, sabiex il-fond jiġi vakat.

Ra d-digriet tiegħu tad-19 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimata Carmen Simiana mressqa fis-16 ta' Lulju 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[4], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-21 ta' Ottubru 2024[5].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-18 ta' Novembru 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimata fil-21 ta' Novembru 2024[7], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

[2] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 39 tal-proċess.
[6] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 53 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2024[8] meta ġiet imressqa nota tar-rikorrenti bl-affidavit ta' Ritania Farrugia[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' April 2025[10] meta instemgħet ix-xhieda ta' Carmen Simiana[11]. Dakinhar seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent 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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[8] A fol 239 tal-proċess.
[9] A fol 240 tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 289 tal-proċess.
[11] Din tibda a fol 290 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[13] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[14]. 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, kif saħansitra ġara fil-każ tal-lum. 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-kirja 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[15], il-Bord jinsab sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u mill-intimata stess li tinkludi wkoll rċevuta tal-kera relattiva. Jiġi mfakkar ukoll li fl-aħħar seduta ġie dikjarat li t-titolu m'huwiex wieħed kontestat.

---

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.

[14] 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.

[15] 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-intimata Simiana għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 ħamsa u tletin elf Ewro (€435,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-18 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19].

---

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[17] 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.

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

[19] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tmint elef u seba' mitt Ewro (€8,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond dak li jrid il-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 jordna li l-intimata Carmen Simiana tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tmint elef u seba' mitt Ewro (€8,700) fis-sena, fl-ammont ta' seba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€725) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess fir-rigward ta' kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati u l-ħtieġa tagħhom ma ġietx ippruvata.
4) Jiċħad ir-raba' u l-ħames talba (li ngħataw 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

---

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.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur