BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 469/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Concetta Muscat (K.I. 0854038M)

vs

Carmel Cassar (K.I. 489048M) u Josephine Cassar (K.I. 520352M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur fit-12 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġe premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti sid il-fond numru 50, Triq il-Karmnu, Ħal-Tarxien suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.58c, illum ekwivalenti għal €3.68, liema fond inkera lill-intimati Cassar mill-antekawża tar-rikorrenti ossia l-mejtin George Spiteri u Angiolina Spiteri. Ir-rikorrenti bdiet tirċievi l-kera mingħand l-intimati fis-sena elf disa' mija erba' u disgħin (1994) u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

dan għall-kera ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltija (Lm 25) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. *Illi r-rikorrenti akkwistat il-fond fuq imsemmi permezz ta' att ta' diviżjoni datat il-ħamsa (5) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tnejn u tmenin (1982) quddiem in-Nutar Dottor Maurice Gambin, liema kuntratt qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala 'Dok CM 1'. Iżda, r-rikorrenti bdiet tirċievi l-kera tnax-il sena wara għaliex ommha Angiolina Spiteri kellha d-dritt ta' użufrutt fuq il-fond sal-ġurnata tal-mewt tagħha;*

3. *Illi l-intimati Cassar, a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għadhom jokkupaw il-fond taħt l-imsemmi titolu ta' kera illum b'kera ta' tnejn u disgħin Ewro punt ħamsin ċenteżmi (€92.50) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

4. *Illi minħabba dan, ir-rikorrenti ma setgħitx tieħu lura l-pussess tal-fond liberu u battal, u għadu hekk okkupat mill-inkwilini Cassar b'kera irriżorja mhux ekwivalenti għal dik tas-suq;*

5. *Illi r-rikorrenti qedgħa tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti stante illi ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati għandhom id-dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, iżda minħabba l-emendi riċenti li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti hija obbligata tmexxi b'din il-kawża stante illi il-kera attwalment perċepita hija waħda miżera;*

6. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandha dritt titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u erba' u għoxrin (2024) u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond u ċioe' tal-propjeta bin-numru 50, Triq il-Karmnu, Ħal-Tarxien u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn tlieta u għoxrin (2023) u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn tlieta u għoxrin (2023);*

3. *F'każ li jsib li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-meżżi allura jordna li l-inkwilini jkunu permessi żmien sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;*

4. *F'każ li jsib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien fl-ewwel (1) ta' Jannar elfejn erba' u għoxrin (2024) u jordna lill-inkwilini jew min minnhom sabiex jibdew jivversaw lir-rikorrenti l-kirja hekk kif riveduta minn dan l-Onorabbli Bord, jekk ikun il-każ.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Novembru 2024[2].

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

Ra r-risposta tal-intimati Carmel u Josephine konjuġi Cassar imressqa fl-20 ta' Diċembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-26 ta' Frar 2025[6].

[2] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 30 tal-proċess.
[6] A fol 32 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' April 2025[7] meta ġiet imressqa nota bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi tal-intimati[8]. Dakinhar kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza.

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[9] 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[10]. 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[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[7] A fol 42 tal-proċess.

[8] Din tibda a fol 43 tal-proċess.

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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

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-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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u mill-intimati stess li eżebew rċevuti tal-kera relattivi.

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

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 tletin elf Ewro (€135,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-17 ta' Jannar 2025, ġie

---

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*,** (App Nru: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.

[12] 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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

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

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' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

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

---

[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.

1) Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri skond it-tifsira misjuba fil-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) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
4) Jilqa’ ir-raba’ talba u b’hekk jordna li l-intimati konjuġi Cassar jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ elfejn u seba’ mitt Ewro (€2,700) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
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