BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 192/2024
Nru fuq il-Lista: 7

Carmen Cutajar (K.I. Numru: 355652M) u Josephine Magro (K.I. Numru: 370053M)

vs

Darren Cordina (K.I. Numru: 0638283M), Elaine Cordina (K.I. Numru: 0238283M) u Braydon Cordina (K.I. Numru: 0385604L) u l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta in statu et terminis ex lege

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-24 ta' April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi dan hu rikors a tenur tal-Artikolu 4(A)(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ġie introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti huma sidien il-mezzanin bin-numru 7, San Gaetano, Triq Alexander, Ħamrun. Illi din il-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni liz-zija tar-rikorrenti, Carmela Camilleri, illum defunta.*

3. *Illi l-imsemmi Carmela Camilleri, permezz ta' testment datat il-05 ta' Jannar, 2013 in atti n-Nutar Dottor Ivan Barbara ħalliet lill-esponenti bħala werrieta universali tagħha, u konsegwentement, l-esponenti akkwistaw nofs is-sehem indiviż tal-mezzanin hawn fuq imsemmi. (ara testment hawn anness u mmarkat Dok A);*

4. *Illi permezz ta' kuntratt ieħor in atti n-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, datat l-4 ta' Ottubru, 2014, ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti nofs indiviż tal-immobbli hawn fuq deskritt mingħand iben id-defunta Carmela Camilleri, Paul Camilleri. Illi għalhekk, ir-rikorrenti huma il-propjetarji tal-imsemmi immobbli; (ara vera-kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok B);*

5. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri liz-zija tal-konvenuta Elaine Cordina għal għexieren ta' snin u żgur sa mis-sena 1952. Illi llum il-ġurnata, l-konvenuti jħallsu l-kera fis-somma ta' €93.25c kull tliet xhur bil-quddiem, bl-awmenti skont il-Liġi (artikolu 1531Ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera ma hijiex qed tiġi aċċettata;*

6. *Illi ma hemmx dubju li l-ammont ta' kera li qiegħdha tiġi imposta tikkostitwixxi piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti għall-benefiċċju uniku tal-intimati;*

7. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jitolbu l-awtorizzazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex il-kera tiġi awmentata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta'*

abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u dan a tenur tal-Artikolu 4(A)(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk kemm il-darba il-konvenuti jissodisfaw it-test tal-mezzi.

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. *Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenuti Darren Cordina, Elaine Cordina u Braydon Cordina ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;*

2. *F'każ illi l-konvenuti jissodisfaw t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru 7, San Gaetano, Triq Alexander, Ħamrun għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar, 2023 u konsegwentement jordna lill-konvenuti sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

3. *F'każ illi l-konvenuti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi li l-konvenuti għandhom jiżgombraw mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

4. *Tagħti kull provvediment ieħor skont il-Liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-8 ta' Mejju 2024[3].

Ra li kien hemm diversi seduti meħtieġa sabiex tiġi finalizzata l-proċedura tan-notifika.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[4], fejn il-proċeduta ta' notifika kienet ġiet finalizzata iżda l-intimati għażlu li ma jressqu l-ebda risposta. Dakinhar ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-26 t' Marzu 2025[5].

Ra li l-intimati għalkemm notifikati, ma dehru għall-ebda seduta u lanqas ma ppreżentaw xi risposta jew dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2025[6] meta 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

---

[2] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 38 tal-proċess.
[5] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 47 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[7] 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[8]. 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[9]. 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-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

---

[7] Att XXVII tas-sena 2018.

[8] 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.

[9] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[10], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi dan il-Bord ma setax jeżamina d-dokumentazzjoni tal-intimati, u dan stante li minkejja li kienu notifikati bir-rikors promotur[11], huma naqsu milli jidhru u naqsu wkoll milli jippreżentaw id-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi. Tajjeb jingħad ukoll li l-intimat Braydon Cordina kien preżenti għall-aċċess[12], u għalhekk kien altru milli konxju ta' dawn il-proċeduri, iżda għażel li ma jipparteċipax.

Illi kif inhu stabbilit fil-liġi, partikolarment fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa marbut li jwettaq it-test tal-mezzi fi proċedura bħal din. Madanakollu, skond il-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment, fir-regolament 4(3), joħroġ ċar li huwa l-obbligu tal-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja li tippreżenta d-dokumenti sostanzjati dwar id-dħul u l-kapital tagħha. Għal dan in-nuqqas, l-intimati jistgħu jgħidu biss *imputet sibi*. Il-liġi hija ċara li huwa l-oneru tal-inkwilin li jipprova x'mezzi għandu, għaliex il-protezzjoni mogħtija lilu bil-liġi bħala inkwilin, m'għadhiex waħda awtomatika. Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord qiegħed iqis li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

---

[10] 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".
[11] Ara notifika *a tergo* ta' fol 59 tal-proċess.
[12] Ara fol 2 tar-rapport peritali a fol 40 tal-proċess.
[13] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava et vs Valerie Borg et**, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rhona Sammut-Tagliaferro**

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 u ħamest elf Ewro (€205,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-7 ta' Marzu 2025, 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 li kieku l-intimati issodisfaw it-test tal-mezzi, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u b'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni kienet tkun fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena. F'dan il-każ, peress li l-Bord qed iqis li l-intimati ma ssodisfawx it-test tal-mezzi, hu sejjer jgħaddi sabiex jiddeċiedi li filwaqt li l-istess intimati għandhom jivvakaw il-fond in kwistjoni fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza, għandhom ukoll iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għall-perjodu rimanenti fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi, jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimati sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe' dak enumerat sebgħa (7),

---

et* vs Maria Teresa sive Marthese Alazumi**, (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Renzo Kerr Cumbo vs Joseph Micallef *et, (Rik Nru: 539/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Simon Cilia *noe* vs John Lauria *et,*** (Rik Nru: 57/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-12 ta' Diċembru 2024 (mhux appellata)

[14] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

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

bl-isem San Gaetano, ġewwa Triq Alexander, il-Ħamrun, u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tlett mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€341.66ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-28 ta' Ġunju 2025.

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimati[16].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[16] Ara s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et***, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.