BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 470/2024
Nru fuq il-Lista: 10

Catherine sive Kathleen (K.I. 551832M) armla minn John Mifsud, Robert Mifsud (K.I. 17959M), Louis Mifsud (K.I. 448161M), Sandra armla minn Laurence Zammit (K.I. 58765M), Christine mart Alexander Micallef (K.I. 164468M)

vs

Joseph Micallef (KI 0876046M) u martu Mary Micallef (KI 0137053M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-14 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali* ***78, St Louis, Flt5, St Lukes Road G'Mangia Pieta,*** *liema fond jinkera lill-intimati*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Micallef skont skrittura ta' lokazzjoni tal-23 ta' Gunju 1989, hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**, *bil-kera komplessiva ta'* ***€686.24*** *fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur awmentati ai termini tal-Att X tal-2009.*

ii. *Illi l-fond in kwistjoni kien propjeta ta' missier ir-rikorrenti u zewg ir-rikorrent, John Mifsud, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-13 t'Awwissu, 2018 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Bonnici li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument**

iii. *Illi l-wirt ta' John Mifsud ddevolva permezz ta' testment unica charta tal-4 t'Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Edward Flores fejn innomina bhala usufruttwarja tieghu lil martu Catherine sive Kathleen Mifsud u eredi universali r-rikorrenti kollha odjerni u dan kif jirrizulta minn* **Dokument C** *hawn anness.*

iv. *Illi l-imsemmi John Mifsud akkwista l-proprjeta' b'kuntratt ta' divizjoni tal-5 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Dr Frank Xavier Dingli hanwn anness u mmarkat bhala* **Dokument D.**

v. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrallat 27637/91 tal- 21 ta' Jannar, 1991 kif jirrizulta minn* **Dokument E** *hawn anness.*

vi. *Illi l-fond kien originarjament mghoddi b'koncesjoni sub-emfitewtika temporanja minn John Mifsud u hutu Gerald u Paul lkoll ahwa Mifsud b'kuntratt tal-13 ta' Gunju 1972 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument F** *lil intimat Joseph Micallef.*

vii. *Illi din il-koncessjoni sub-emfitewtika temporanja skadiet fid- 19 ta' Gunju 1989 u ai termini tal-Att XXIII tan-1979 l-intimati Micallef gialadarba kienu cittadini Maltin u kienu ordinarjament residenti fil-fond msemmi u kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera liema kera tizdied darba kull hmistax -il sena.*

viii. *Illi l-iskrittura tal-23 ta' Gunju 1989 hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument A** *l-intimati Micallef bdew jgawdu b'kera ta' LM 174 fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem.*

ix. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn titlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2024.*

x. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienet kostretta tirċievi kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi Joseph Micallef (KI 0876046M) u martu Mary Micallef (KI 0137053M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 78, Flat 5, Triq San Luqa, G'mangia, Tal-Pieta' ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Joseph Micallef (KI 0876046M) u martu Mary Micallef (KI 0137053M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

3. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

4. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilini intimati Joseph Micallef (KI 0876046M) u martu Mary Micallef (KI 0137053M) jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

5. ***Jaghti*** *dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Novembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-11 ta' Diċembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Joseph u Mary konjuġi Micallef imressqa fit-22 ta' Jannar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Frar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Marzu 2025[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fid-9 ta' April 2025[7], kontenenti dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2025[8] meta l-kawża titħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 46 tal-proċess.
[4] A fol 50 tal-proċess.
[5] A fol 52 tal-proċess.
[6] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tibda a fol 64 tal-proċess.
[8] A fol 225 tal-proċess.

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 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'

[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 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.

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 li baqgħu mhux kontradetti. Fir-risposta tagħhom, senjatament fl-ewwel eċċezzjoni, l-intimati wkoll jgħidu li m'għandhomx oġġezzjoni għall-ewwel talba, li trid propju dikjarazzjoni li huma inkwilini tar-rikorrenti fil-fond.

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 disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Frar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[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.

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' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tielet talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

---

[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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 158 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' t-tielet talba limitatament u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu 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, ħamsa u għoxrin (€325) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames 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