



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D**

Udjenza ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Ġunju 2025

**Rikors Nru: 67/2025
Nru fuq il-Lista: 2**

Lana (Lana Marie) Formosa (K.I. 0060478M)

VS

**Philip Spiteri (K.I. 0412355M) u Vincenza Spiteri (K.I.
0369959M) u Awtorita' tad-Djar**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-6 ta' Marzu 2025¹, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord gie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond enumerat hamsa u erbghin (45), bl-isem Mount Carmel, Triq il-Fuhharin, Birkirkara u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 2025².

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

² A fol 31 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-18 ta' Marzu 2025³.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fil-25 ta' Marzu 2025⁴.

Ra dak li sehh fis-seduta tal-14 ta' April 2025⁵, fejn gew mahtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex ihejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fit-12 ta' Mejju 2025⁶, kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' Mejju 2025⁷, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li sehh fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2025⁸, meta xehed Philip Spiteri u l-kawża thalliet 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

³ A fol 34 tal-proċess.

⁴ A fol 37 tal-proċess.

⁵ A fol 36 *et seq* tal-proċess.

⁶ Nota tinsab a fol 42 tal-proċess.

⁷ A fol 102 *et seq* tal-proċess.

⁸ A fol 113 *et seq* tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti⁹ u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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 jintuża¹⁰. 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 tiegħu¹¹. 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 hażin 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 tispicċa wkoll tkun waħda irriżorja.

⁹ Att XXVII tas-sena 2018.

¹⁰ Dwar dan il-Bord jissenjola li l-legislatur haż 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**, (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 miċhud.

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

Illi dwar it-titolu¹², il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti, kif ukoll mix-xhieda ta' Philip Spiteri mogħtija fl-aħħar seduta¹³.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Spiteri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹⁴.

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 tlett mija u hamsin elf Ewro (€350,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' April 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

¹² Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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".

¹³ Din tibda a fol 114 tal-proċess.

¹⁴ Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

kwistjoni¹⁵. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni¹⁶.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma giet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi¹⁷. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur

¹⁵ 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 l-qorti diġa' 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 emergenti 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 Debatista 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.

¹⁶ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹⁷ 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 giet 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.

sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel¹⁸. Li wiehed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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 skond it-tifsira misjuba fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
- 2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt li-andament ta' dawn il-proċeduri.
- 3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jilqa' r-raba' u jordna li l-intimati konjuġi Spiteri jibdwew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, cioè il-fond enumerat 45, bl-isem 'Mount Carmel', Triq il-Fuħħarin¹⁹, Birkirkara, fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċċhad dik il-parti tat-tielet talba li trid li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda billi dawn ma ġewx identifikati.
- 4) Jiċċhad il-ħames talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
- 5) Jiċċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

¹⁸ Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹⁹ Mhux 'Triq il-Fuħħari' kif erronjament indikat fir-rapport tal-Periti.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jithallsu mir-rikorrenti²⁰. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jithallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur

²⁰ Dan minhabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar giet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.