BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 2 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 498/2024
Nru fuq il-Lista: 1

Anthony Formosa (K.I. 119951M), Dr Andrew Formosa (K.I. 260085M) ghan-nom u in rappreżentanza ta' Lewis sive Louis Formosa, Lynda Ann Formosa (Passaport Nru 141831132), Samuel Formosa (Passaport Nru 122740624), Nathan Fromosa, (Passaport Nru MT008587), Stefano Scialanga (Passaport Nru YB8556688), Simone Scialanga (K.I. Taljana Nru CA13195KV), Giorgio Scialanga (K.I. Taljana Nru CA96565FV), Dr Sarah Pirotta Chircop Beck (K.I. Nru: 488887M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Mario Formosa (Passaport Malti 1153998);

Calcedonio sive Danny Gatt (K.I. 555639M); Louis sive Louis Vincent Gatt (K.I. 229042M); Vincent Gatt (K.I. 218746M);

Dr Mario Rosario Bonello (K.I. 0795851M); Natalino sive Lino Bonello (K.I. 024254M);

Peter Formosa (K.I. Nru 422754M); Eugenie Camilleri (K.I. 695258M); John Formosa (K.I. 707555M); Dr Mark Fromosa (K.I. 196160M)

vs

Robert Azzopardi (K.I. Nru: 142160M) u Alfrida Azzopardi (K.I. 694460M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' Diċembru 2024[1], permezz ta' liema ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi huma s-sidien tal-fond ossia l-mezzannin bin-numru ufficjali 277, gja 102, Naxxar Road, Birkirkara, gja Balzan, li huma wirtu minghand l-antenati taghhom.*

2. *Illi kif jirrizulta mic-certifikat li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok A*** *il-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien mikri mill-antekawza tar-rikorrenti lil Robert Azzopardi qabel is-sena 1985 u dan versu l-kera ta' Lm15 fis-sena, pagabbli kull sena xhur bil-quddiem u mis-sena 2010 bil-kera ta' €185 fis-sena, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja u illum bil-kera ta' €227.58c fis-sena.*

4. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2023.*

6. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Robert Azzoaprdi [K.I. Nru 142160(M)] u Alfrida Azzopardi [K.I. Nu 694460(M)] huma l-inkwilini tal-fond bin-numru ufficjali 277, gja 102, Naxxar Road, Birkirkara, gja Balzan u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma ntitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu*

1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2023.

iii. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru ufficjali 277, gja 102, Naxxar Road, Birkirkara, gja Balzan, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Diċembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-6 ta' Jannar 2025[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Azzopardi mressqa fl-10 ta' Jannar 2025[4].

---

[2] A fol 5 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2025[5], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Marzu 2025[6].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-17 ta' Marzu 2025[7] b'rapport notarili dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond.

Ra n-nota tal-intimati mressqa fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025[8] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' April 2025[9] fejn instemgħet ix-xhieda tal-intimati in kontro-eżami, kif ukoll ta' Johanna Bartolo, Charmaine Psaila Raji, Joshua Attard, Jeanette Lepre, Dr. Shazy Dimech u Adrian Tanti.

Ra n-nota tal-intimati mressqa fis-27 ta' Mejju 2025[10] b'dokumentazzjoni ulterjuri rikjesta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2025[11] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Cettina Zammit. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 15 tal-proċess.
[6] A fol 17 tal-proċess.
[7] Nota tinsab a fol 39 tal-proċess għaliex ġiet a konjizzjoni tal-Bord wara s-seduta tat-18 ta' Marzu 2025.
[8] Nota tinsab a fol 28 tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 45 tal-proċess.
[10] A fol 114 tal-proċess.
[11] A fol 88 tal-proċess.

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, 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

---

[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 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.

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-kirj a 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 huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. B'żieda ma dan, l-intimati stess ma ressqux din l-eċċezzjoni.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 mitejn, ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Frar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

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

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]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena.

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

[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 it-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 fl-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 tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri skond it-tifsira misjuba fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jilqa’ limitatament it-tielet talba u b’hekk jirrevedi l-kera tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri għall-ammont ta’ erbat elef u seba’ mitt Ewro (€4,700) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€391.66ċ) fix-xahar, li għandu jkun pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u jordna li l-intimati jibdew iħallsu is-sehem tar-rikorrenti[20] mid-data ta’ din is-sentenza, b’din l-istess modalita’, iżda jiċħad l-istess fir-rigward ta’ kundizzjonijiet ġodda billi dan ma ġewx identifikati u wisq inqas ippruvati.
4) Jiċħad ir-raba’ 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

[20] Ara dokument bejn fol 40 u 44 tal-proċess.