BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 64/2025
Nru fuq il-Lista: 1

Max Brincat (K.I. 402189M) u Camille Brincat (K.I. 126588M)

vs

Marianna[1] Pace (K.I. 311951M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-5 ta' Marzu 2025[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi, Maria Carmela Brincat, detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 447631M, kienet propjetarja il-fond immarkat tlieta (3), gja numru ħdax (11) Triq il-15 ta' Awwissu, ġewwa l-Qrendi;*

---

[1] Fl-okkju oriġinali, isem l-intimata ġie mniżżel "*Mirianna*" iżda fis-seduta tad-9 ta' April 2025 ġiet mitluba korrezzjoni. B'hekk il-Bord qiegħed, bis-saħħa tal-artikolu 20 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jikkoreġi l-istess żball. Digriet f'dan is-sens ingħata fl-istess seduta tad-9 ta' April 2025 a fol 27 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi, Maria Carmela Brincat mietet nhar it-2 ta' Lulju 2023 (DOK MB1) u permezz tat-testment tagħha datat l-ewwel (1) ta' Ottubru elfejn u ħmistax (2015) fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja (DOK MB2 – DOK MB4) ħalliet din il-proprjetà permezz ta' legat favur l-aħwa rikorrenti Brincat, fi kwoti ndaqs bejniethom, li ġew immessi fil-pussess tiegħu permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis u immissjoni fil-pussess datat 16 ta' Jannar 2024 fl-atti tan-Nutar Elizabeth Sciriha (DOK MB5);*

3. *Illi, l-intimata ilha tikri l-fond de quo sa minn qabel l-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), u għalhekk il-fond huwa r-regolarizzat mill-Kap. 69 L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini;*

4. *Illi l-fond preżentament huwa mikri lill-intimata għal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn ħamsa u għoxrin ewro (€225) fis-sena, liema kirja titħallas f'Jannar bil-quddiem (DOK MB6). Din il-kera hija rriżorja fis-suq tal-lum, stante li hija waħda baxxa u ma tirriflettix is-suq ħieles preżenti;*

5. *Illi għalhekk ir-rikkorenti qedgħin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jipproċedi sabiex jagħmel it-test tal-mezzi, sabiex jingħata provvidimenti skont l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), miżjud bl-Att XXIV tal-2024, inkluż li jsir reviżjoni tal-kera pagabbli lilhom, kif ukoll valutazzjoni xierqa li tirrifletti l-prezz ta' dan il-fond fis-suq tal-lum;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qedgħin jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jistabilixxi jekk l-intimata Mirianna Pace tikkwalifikax biex tkompli tikri l-fond bin-numru tlieta (3), Triq il-15 ta' Awwissu, ġewwa il-Qrendi u dan permezz ta' test tal-mezzi;*

2. *F'każ li tikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda, jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà, bl-għajnuna tal-periti nominandi biex jagħmlu valutazzjoni tal-fond skond il-valur tiegħu fis-suq tal-lum, kif ukoll jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti il-kera stabilita;*

3. *Jew alternattivment f'kaz li jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapitali tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimata u lill-intimata tħallas kumpens pagabbli lir-rikkorenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;*

Bl-ispejjeż u l-imgħaxxijiet legali kontra l-intimata minn issa inġunta għas-subizzjoni, u mingħajr preġuddizju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Marzu 2025[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-14 ta' Marzu 2025[4].

[3] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 20 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Pace imressqa fl-1 ta' April 2025[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' April 2025[6], fejn ġiet mitluba korrezzjoni fl-okkju ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta mir-rikorrenti, liema talba ntlaqgħet permezz ta' digriet li ingħata f'din l-istess seduta.

F'din l-istess seduta ġiet imressqa nota ġuramentata[7] mill-intimata kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal- mezzi u ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-28 ta' Mejju 2025[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2025[9], fejn il-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 il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq

---

[5] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 58 tal-proċess.
[7] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 116 tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[10] 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[11]. 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[12]. 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-kirj a l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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.

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

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Jirriżulta wkoll li fl-aħħar seduta ġie ddikkjarat li t-titolu mhux wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Pace relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 tlett elef u tminn mitt Ewro (€303,800). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-9 ta' April 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(6) u 6(5).

kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef, u sitta u sebgħin Ewro (€6,076) fis-sena.

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

[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 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.

[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 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 għalhekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, ċioe’ dak enumerat tlieta (3) ġja ħdax (11), Triq il-15 ta’ Awwissu, ġewwa l-Qrendi u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.
2) Jilqa’ limitatament it-tieni talba u jordna li l-intimata Pace tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ sitt elef, sitta u sebgħin Ewro (€6,076) fis-sena, fl-ammont ta’ ħames mija u sitt Ewro u tlieta u tletin ċenteżmi (€506.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ingħatat b’mod alternattiv).
4) 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