BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 437/2024
Nru fuq il-Lista: 11

Joseph Cassar (K.I. 0235162M), Claire Cassar (K.I. 0185380M), Christina Cassar (K.I. 178769M), Stephen Cassar (K.I. 0360971M) u Lawrence Cassar (K.I. 0697260M)

vs

John Azzopardi (K.I. 760537M), u Phyllis Azzopardi (K.I. 677041M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat it-28 ta' Ottubru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. Illi, r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond ossija t-Terran b`numru dsatax (19), gia indikat bin-numru wieħed (1), bl-isem 'Phylsjon', fit-Triq Tfief (gia magħrufha bħala triq ġdida bla isem li tisbokka fuq Luqa Road), Paola (Malta) liema fond jinsab mikri lil intimati Azzopardi u li ilhom jiddetjenu dan il-fond għal snin twal (vide Dok A).

2. Illi, r-rikorrenti wirtu l-immobbli de quo agitur u dan huwa ddikjarat permezz ta' kuntratt dikjaratorju kawża mortis fl-atti tan-Nutar Joe Cilia datat nhar is-07 ta` Novembru tas-sena 2000 (vide Dok B). Għalhekk r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom.

3. Illi, r-rikorrenti b'hekk huma l-propjetarji assoluti tal-fond in kwestjoni u cioe ossija t-Terran b`numru dsatax (19), gia indikat bin-numru wieħed (1), bl-isem 'Phylsjon', fit-Triq Tfief (gia magħrufha bħala triq ġdida bla isem li tisbokka fuq Luqa Road), Paola (Malta),

4. Illi, nonostante dan l-intimati Azzopardi għadhom jokkupaw l-istess fond u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallsu kera ammont miżeru (kif ser ikun ippruvat fil-mori tal-kawża in deżamina) meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-

Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009.

5. *Illi, bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħataw id-dritt li jitolbu li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ, liema dritt r-rikorrenti jixtiequ jeżerċitaw permezz tar-rikors odjern.*

6. *Illi, f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Azzopardi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Azzopardi u fuq il-kapital ta` l-istess inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2023. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.*

7. *Illi, jekk l-inkwilini Azzopardi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini Azzopardi żmien ta' mhuz aktar minn sentejn (2) sabiex jivvakaw mil-fondi stante li ma jkollhomx dritt jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond u l-kumpens*

f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat dan l-Onorabbli Bord.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara** u **jiddeċiedi** li l-intimati Azzopardi huma l-inkwilini tal-fond cioe ta` t-Terran b`numru dsatax (19), gia indikat bin-numru wieħed (1), bl-isem 'Phylsjon', fit-Triq Tfief (gia magħrufha bħala triq ġdida bla isem li tisbokka fuq Luqa Road), Paola (Malta) ai termini u b`applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Azzopardi li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

3. ***Jiddikjara** u **jiddeċiedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond t-Terran b`numru dsatax (19), gia indikat bin-numru wieħed (1), bl-isem 'Phylsjon', fit-Triq Tfief (gia magħrufha bħala triq ġdida bla*

isem li tisbokka fuq Luqa Road), Paola (Malta), fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. **Jordna** *u* **jikkundanna** *lill-intimati Azzopardi jibdew jħallsu tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. **Jordna**, *f'każ illi l-intimati Azzopardi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permess żmien massimu ta' sentejn (2) sabiex il-fond cioe t-Terran b`numru dsatax (19) gia indikat bin-numru wieħed (1), bl-isem 'Phylsjon', fit-Triq Tfief (gia magħrufha bħala triq ġdida bla isem li tisbokka fuq Luqa Road), Paola (Malta) jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati Azzopardi għas-subizzjoni u b'riżerva għall-kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar is-6 ta' Novembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar id-19 ta' Novembru 2024[3].

---

[2] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 13 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Diċembru 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rikors tal-intimati John Azzopardi u Phyllis Azzopardi datat 22 ta' Jannar 2025[5].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-7 ta' Frar 2025[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta tal-intimati Azzopardi ta' nhar il-25 ta' Frar 2025[7].

Ra r-rikors tal-intimati Azzopardi tas-17 ta' Marzu 2025[8].

Sema' x-xhieda ta' Carol Zammit Montebello in rappreżentanza ta' Tumas Group kif traskritta, mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord[9] u ra d-dokument ippreżentat minnu stess.

Sema' x-xhieda ta' Rachel Stilon mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokumentazzjoni ppreżentata minnha stess[10].

---

[4] Verbal relattiv jinsab a fol 18 tal-proċess.
[5] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 37 tal-proċess.
[9] A fol 59 tal-proċess.
[10] A fol 62 tal-proċess.

Sema' x-xhieda ta' Simon Peter Camilleri in rappreżentanza ta' AX Group mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokumentazzjoni ppreżentata minnu stess[11].

Sema' x-xhieda ta' Ignatius Ciantar in rappreżentanza tar-Reġistru Pubbliku mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokumentazzjoni ppreżentata minnu stess[12].

Sema' x-xhieda ta' Dr Maria Karlsson in rappreżentanza ta' Farsons PLC mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokument ppreżentat minnha stess[13].

Sema' x-xhieda ta' Dr Mario Camilleri in rappreżentanza ta' Midi PLC mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokument ppreżentat minnu stess[14].

Sema' x-xhieda ta' Johanna Bartolo in rappreżentanza ta' Bank of Valletta Malta PLC mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokumentazzjoni ppreżentata minnha stess[15].

Sema' x-xhieda ta' Dr Shayzy Dimech in rappreżentanza ta' Identita' mogħtija nhar it-23 ta' Mejju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokument ppreżentat minnha stess[16].

---

[11] A fol 71 tal-proċess.
[12] A fol 76 tal-proċess.
[13] A fol 83 tal-proċess.
[14] A fol 86 tal-proċess.
[15] A fol 94 tal-proċess.
[16] A fol 129 tal-proċess.

Sema' x-xhieda ta' Sarah Cuschieri in rappreżentanza ta' Sigurta' Soċjali mogħtija nhar id-9 ta' Ġunju 2025 quddiem dan il-Bord u ra d-dokumentazzjoni ppreżentata minnha stess[17].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2025[18] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

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 ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[19] 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[20]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[17] A fol 224 tal-proċess.
[18] Verbal relattiv jinsab a fol 118 tal-proċess.
[19] Att XXVII tas-sena 2018.
[20] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[21]. 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 tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu[22], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti.

---

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.

[21] 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.

[22] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Azzopardi relattivi għat-test tal-mezzi, kif preżentati mix-xhieda prodotti, il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[23].

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 tat-12 ta' Diċembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[24]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[25].

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[26].

---

[23] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

[24] 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.

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

[26] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Azzopardi huma l-inkwilini tal-fond numru dsatax (19), gia indikat bin-numru wieħed (1), bl-isem 'Phylsjon', fit-Triq Tfief (gia magħrufha bħala triq ġdida bla isem li tisbokka fuq Luqa Road), Paola, ai termini tal-Kapitolu 69 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' it-tielet talba u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Azzopardi jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€341.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem 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

---

passati bħal dik fl-ismijiet **<u>Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

Annalise Spiteri

Deputat Reġistratur