BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 152/2024
Nru fuq il-Lista: 12

Petrina sive Patricia Zarb (K.I. 331855M), Michaelina sive Michelle Mercieca (K.I. 514256M), Sylvia Callus (K.I. 316559M), Lucia Aquilina (K.I. 556361M) u Carmelo Aquilina (K.I. 294464M)

vs

Joseph Aquilina (K.I. 685033M) iżda permezz ta' digriet tal-4 ta' Lulju 2025 tal-Qorti Civili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) ġew nominati bħala kuraturi deputati tiegħu Rita Fenech (K.I. 327060M), Joseph Aquilina (K.I. 274662M), u Maria Giovanna sive Jennifer Vella (K.I. 86168M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat it-22 ta' Marzu 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 propjetarji ta' nofs indiviż tal-fond bin-numru 37, ġewwa Sqaq Charlotte, Għargħur, liema fond huma akkwistaw bħala parti mill-wirt tal-mejjet missierhom, ossia Ignazio Aquilina skont dak redatt fit-tesment in atti Nutar Dr Angelo Vella datat 3 ta' April 1995;*

2. *Illi tali porzjon indiviż ġie akkwistat da parti ta' missier l-esponenti permezz tal-wirt ta' missieru Salvatore Aquilina fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri datat 28 ta' Diċembru 1988, meta huwa ħalla bi prelegat il-fond surreferit lil uliedu Giuseppi u Ignazio;*

3. *Illi l-porzjon tal-fond surreferit kien ingħata b'titolu ta' kera lil intimat li llum qed iħallas il-kera miżera ta' €101.75 fis-sena;*

4. *Illi bejniethom, l-atturi huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawza;*

5. *Illi l-intimat huwa l-inkwilini f'dan il-fond;*

6. *Illi l-esponenti qed jaghmlu dan ir-rikors ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligi ta' Malta, l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, sabiex jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jawtorizza zieda fil-kera sa' 2% tal-valur tal-propjeta' mertu tal-kawza fis-suq hieles;*

7. *Illi l-esponenti ghalhekk qieghdin jitolbu biex ikun appuntat Perit minn dan l-Onorabbli Bord biex jaccedi fil-fond propjeta' tal-istess esponenti biex ihejji r-relazzjoni tieghu dwar il-valur tal-propjeta' fis-suq hieles;*

8. *Illi ghaldaqstant, ghandu jsir test tal-mezzi tal-intimat skond id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 sopracitat u f'kaz illi l-*

intimat ma' jissodisfax il-kriterji pertinenti ghandu jimxi mad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(4) tal-istess Kap. 69 u jordna lill-intimat jivvaka mill-propjeta' fi zmien sentejn;

Illi ghaldaqstant, l-esponenti qighedin jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord biex –

1. *Jappunta Perit biex jaccedi ghal propjeta' mertu tal-kawza biex ihejji relazzjoni dwar il-valur tal-propjeta' fis-suq hieles;*

2. *Jordna li jsir test tal-mezzi fuq l-intimat skond id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(C);*

3. *Illi jekk dan it-test jilhaq il-kriterji necessarji, jordna li l-kirja dovuta lill-esponenti ghandha tizdied sa massimu ta' 2% tal-valur tal-propjeta' hielsa fis-suq;*

4. *Illi jekk l-ezitu tat-test tal-mezzi ikun wiehed negattiv, jordna lill-intimat jivvaka il-propjeta' mertu tal-kawza u dan fi zmien sentejn skond id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(D);*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar is-26 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-rikors ta' Rita Fenech, Joseph Aquilina u Maria Giovanna sive Jennifer Vella tal-24 ta' April 2024[3].

[2] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 18 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar is-7 ta' Mejju 2024 li permezz tiegħu l-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti tal-24 ta' April 2024[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar l-10 ta' Mejju 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024[6], fejn ġew suġġeriti li l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi ikunu maħtura ġialadarba tidħol ir-risposta, sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta ta' Rita Fenech, Joseph Aquilina, u Maria Giovanna sive Jennifer Vella bħala kuraturi tal-intimat interdett Joseph Aquilina, ta' nhar it-12 ta' Lulju 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[8], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-15 ta' Novembru 2024[9].

Ra n-nota tal-intimat mressqa mill-kuraturi Rita Fenech u Maria Giovanna sive Jennifer Vella ta' nhar it-18 ta' Ottubru 2024, kontenenti d-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi[10].

[4] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 31 tal-proċess.
[7] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 42 tal-proċess.
[9] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 46 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Diċembru 2025[11], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota bid-domandi ta' kjarifika imressqa mill-kuraturi Rita Fenech, Joseph Aquilina, u Maria Giovanna sive Jennifer Vella tal-intimat nhar it-18 ta' Diċembru 2024[12].

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-28 ta' Jannar 2025 bid-domandi ta' kjarifika lill-Membri Tekniċi[13].

Ra n-nota tal-Membri Tekniċi tal-10 ta' Marzu 2025[14] li permezz tagħha wieġbu għad-domandi tal-partijiet.

Ra dak li seħħ fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2025[15] fejn il-Bord ordna lill-Periti sabiex jerġgħu jaċċedu l-fond in kwistjoni u jivvalutawh mill-ġdid din id-darba bl-inklużjoni tal-bir u tax-xelter.

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-18 ta' Marzu 2025, kontenenti kopja sħiħa tat-testment[16].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-30 ta' April 2025[17], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri inkluż il-bir u x-xelter.

---

[11] A fol 184 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 194 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 197 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 205 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 210 *et seq* tal-proċess.
[16] Nota relattiva tinsab a fol 212 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 216 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2025[18] 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 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, 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

---

[18] Verbal relattiv jinsab a fol 222 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 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-

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 u ġie dikjarat ukoll qbil bejn il-partijiet fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2025[23], li l-fond in kwistjoni huwa nofs tar-rikorrenti u nofs tal-intimat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[24].

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 ħames mija u

---

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".

[23] Verbal relattiv jinsab a fol 222 tal-proċess.

[24] Regolamenti 5(7) u 6(6).

disgħin elf Ewro (€590,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-18 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[25]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[26].

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[27]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħdax-il elf u tmien mitt Ewro (€11,800) fis-sena.

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

---

[25] 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.

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

[27] 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) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi diġa’ ġew maħtura l-Periti tekniċi waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.

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 b’hekk jirrevedi l-kera tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioe’, il-fond numru sebgħa u tletin (37), ġewwa Sqaq Charlotte, Għargħur fl-ammont ta’ ħdax-il elf u tmien mitt Ewro (€11,800) fis-sena. B’dan illi, peress li nofs il-fond in kwistjoni huwa proprjeta’ tal-intimat, l-intimat qiegħed jiġi ordnat iħallas lir-rikorrenti nofs din il-kera u ċioe’ ħamest elef u disa’ mitt Ewro (€5,900) fis-sena, fl-ammont ta’ erba’ mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€491.66ċ) kull xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data ta’ din is-sentenza lir-rikorrenti.

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