BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 559/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Joseph Borg KI 0272951M, Emanuel Borg KI 0542855M, Crispino Borg KI 0542755M, Carmel sive Charlie Borg KI 0794356M, Paul Borg KI 073162M, Martha Camilleri nee Borg KI 0218753M, Maria Cauchi Borg KI 638454M, Helen Grech nee Borg KI 520259M, Joseph Tonna KI 386544M, Raymond Borg KI 483863M, Mario Borg KI 630156M, Paul Borg KI 303952M, Joseph Borg KI 48048M, Martha Psaila KI 38759M, Antonia Cardona KI 560642 M, Emanuel Tonna KI 648945(M), Helen Gove KI 105441M, Maria sive Mary Deguara KI 692849M, Alfred Deguara KI 4170G, Carmelo Deguara KI 575390M, Silvana Rita Bonello KI 7180M, Maria Gove KI 365865M, Glorianne sive Gloria Anna Mc Carthy KI 440368M, Franco Gove KI 279471M, Carmen Gove Scerri KI 76467M, Carmen Tait KI 558549M

vs

Philip Xuereb KI 0677750M u permezz ta' digriet tal-5 t'April 2024 ġiet kjamata in kawża Marlene Aquilina KI 141859M

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-15 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz tad-denunzja ppreżentata fid-19 ta' Marzu tas-sena 1984, bin-numru 1145 ir-rikorrenti wirtu minn Carmelo Borg li miet fl-14 ta' Novembru tas-sena 1983, il -fond li jġin n-numru 220, fi Triq san Ġiljan , gewwa B'Kara, denunzja tal-wirt tad-Decuius, hawn annessa u mmarkata bħala DOK A.*

2. *Illi sabiex saret tali denunjza, il-partit nomitat minnhom, għamel periżja il-Perit Arkitett Louis Borg data l-15 ta' Diċembru 1983, hawn annessa u mmarkata bħala DOK B.*

3. *Illi dan il-fond kien ilu mikri minn qabel is-sena 1995 versu l-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena .*

4. *Illi r-rikorrenti ma aċċetawx il-kera għas-sena kurrenti, ċioe' s-sena 2023-2024, liem l-aħħar paġna tal-kiteb tal-kera hija hawn anness u mmarkat bħala DOK C.*

5. *Illi r-rikorrenti jridu jivvalu minn Artiklu 4A (2) tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta sal-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera.*

6. *Illi kif provdut f'Artiklu 1622 A tal-Kodiċi Ċivili titlob ukoll lill- dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi tal-kerrej* ***Philip[2] Xuereb KI 0677750M***

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet datat 5 ta' April 2024.

hekk kif inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) , u li dana jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2023, biex tiġi stabbilita sarx xi trasferiment ta' proprjeta' mobbli jew immobli, kif ukoll fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2022.

7. *Illi l-Bord jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenzi tas-smigħ ta' rikors preżentat.*

Tgħid għalhekk l-intimat l-għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skont il-liġi:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati* **Philip Xuereb KI 0677750M** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 220, Triq San Ġiljan , B'Kara, u jikkwalifika bħala l-kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' 220, Triq San Ġiljan , B'Kara, skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2023;*

3. *Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikor preżentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;*

4. *Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2021 fuq* **Philip Xuereb KI 0677750M** *u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2022;*

5. *Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt artiklu 4A tal-Kapitolu 69*[3]*;*

6. *Jiddikjara r-rata l-ġdida ta' kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*

7. *Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u /jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' Diċembru 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimat Philip Xuereb mressqa fid-9 ta' Frar 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' April 2024[7], meta seħħew korrezzjonijiet fir-rikors promotur, ġiet kjamata in kawża Marlene Aquilina, u fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-7 ta' Mejju 2024[8].

---

[3] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet datat 5 ta' April 2024.
[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 22 tal-proċess.
[6] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 35 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[9] fejn l-intimat u l-kjamata in kawża ressqu noti ġuramentati bid-dokumetnazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[10] meta l-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[11] 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[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[9] A fol 47 tal-proċess.
[10] A fol 218 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[12] 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[13]. 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 wkoll tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta. Issir ukoll referenza għall-verbal tat-8 ta' Lulju 2024[15] fejn ġie dikjarat li l-intimat u l-kjamata in kawża jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat u tal-kjamta in kawża, il-Bord isib li dawn, f'għajnejn il-liġi, jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-

---

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.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[14] 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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[15] Dan jibda a fol 218 tal-proċess.

Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16]. Madanakollu, irid jiġi preċiżat li Philip Xuereb waħdu jaqbeż bi ftit l-istess test[17]. Issa, attwalment, m'huwiex dubitat li l-intimat u l-kjamata in kawża, it-tnejn għandhom jedd *in solidum* li jibqgħu f'din il-kirja, u għalhekk, ġaladarba l-intimata l-oħra, Marlene Aquilina, tgħaddi mit-test tal-mezzi, dan il-Bord għandu jimxi b'dak li jrid ir-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18]. Naturalment jibqa' mpreġudikat il-jedd tar-rikorrenti ai termini tal-*proviso* tal-istess Regolament, f'każ li dak hemm miktub javvera ruħu[19].

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 ħamsin elf Ewro (€350,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

---

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5) u 5(5) u 6(4), magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.

[17] Dan għaliex il-kapital kif senjalat minnu stess, jaqbeż bi ftit iktar minn tmint elef l-livell tal-liġi.

[18] Dan jgħid hekk: "*Fejn ikun hemm diversi persuni li jkunu jippretendu l-kirja in solidum kif hemm fid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għandu jkun biżżejjed jekk persuna waħda (1) minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi kif provdut f'dawn ir-regolamenti: Iżda fil-każ li persuna jew persuni li jkunu jissodisfaw il-kriterji dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi jiġu nieqsa, u dawn ikunu komplew il-kirja in solidum ma' persuni oħra, dawn il-persuni tal-aħħar m'għandhomx ikollhom id-dritt li jkomplu l-kirja ġaladarba huma wkoll ma jissodisfawx il-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.*"

[19] Hekk ukoll kien ġie deċiż minn dan il-Bord fis-sentenza fl-ismijiet **Carmela *sive* Carmen Tonna *et* vs Carmen Farrugia *et*,** (Rik Nru: 427/2023) mogħtija nhar il-4 ta' Marzu 2024 (mhux appellata).

[20] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

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

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[22]. B’hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta’ sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

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

1) Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Philip Xuereb u Marlene Aquilina huma l-inkwilini tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat mitejn u għoxrin (22), fi Triq San Ġiljan, Birkirkara skond it-tifsira tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba billi ma kienx hemm insistenza dwar din mir-rikorrenti, u ż-żieda qiegħda issa tingħata permezz ta’ din id-deċiżjoni.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba’ talba u dan billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b’mod alternattiv)
6) Jilqa’ s-sitt u limitatament is-seba’ talba u b’hekk jordna li Philip Xuereb u Marlene Aquilina jibdew iħallsu *in solidum* lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, fl-ammont ta’ ħames mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin

[22] 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 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f’deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta’ Mejju 2023

ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

7) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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