# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024**

**Rikors Nru: 189/2024**
**Nru fuq il-Lista: 2**

**Marianna Debono (K.I. 0239534M), u uliedha Maria Theresa Galea (K.I. 0164566M), Maria Grazia Gatt (K.I. 0463758M), Josephine Borg (K.I. 0483962M), u Eugenio Debono (K.I. 0046060M)**

**vs**

**Carmel Abela (K.I. 0727545M) u Maria-Rosaria Abela (K.I. 0859746M) u l-Awtorita' tad-Djar bħala Intervenuta fil-Kawża[1]**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur imressaq fit-18 ta' April 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] Skond digriet tal-5 ta' Ġunju 2024
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll l-proprjetarji assoluti tal-fond bin-numru 33, 'Jesus Mary', fi Triq Antonio Muscat Fenech, gewwa Hal Qormi.*

2. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' l-imsemmija proprjetà hekk kif ahjar deskritt fir-rapport mhejji min-Nutar Pubbliku Dr. Nicholas Briffa illi kopja tieghu hi hawn annessa u mmarkata bhala '***Dok: A***'. In succint, bil-mewt ta' Emanuel Debono (r-ragel tar-rikorrenti Marianna Debono) in nofs ($^1/_2$) sehem tal-fond intiret in kwantu ghal kwart ($^1/_4$) [ossia, $^1/_8$ ($^1/_4$ tan-$^1/_2$)] mir-rikorrenti Marianna Debono – li ghalhekk giet tippossjedi $^5/_8$ – filwaqt li r-rimanenti $^3/_8$ intirtu mill-erbgha ulied, hawnhekk ukoll rikorrenti.*

3. *Illi ghall-kompletezza r-rikorrenti qed jannettu mal-prezenti r-ricerki relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu ta' din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala '***Dok: B***'.*

4. *Illi dan il-fond huwa prezentement mikri lill-intimati u ilu hekk mikri lilu ghal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995 u ghaldaqstant, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati ghandhom id-dritt jibqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.*

5. *Illi dan il-fond jinkera lill-intimati Carmel u Maria-Rosaria konjugi Abela, sa minn ferm qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u dan ghadu hekk jinkera sal-prezent u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-imsemmija inkwilini jgharfu lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-proprjetà fuq deskritta u kif ukoll bhala s-sidien tal-kera relattiva hekk kif implicitament*

*dezunt mid-diversi kopji ta' ricevuti ta' kera illi qed jigu annessi mal-prezenti u komplessivament immarkati bhala '***Dok: C***'.

6. *Illi l-imsemmija inkwilini jinsabu jhallsu l-ammont ta' mitejn u tnax-il ewro (€212.00c) bhala kera fis-sena fuq il-fond fuq imsemmi bil-modalità ta' €53.00c kull tlett xhur bil-quddiem. Dan hu rifless fl-annessi ricevuti ta' kera.*

7. *Illi fuq il-fond in kwistjoni ma nharget ebda ordni ta' dekontroll, kif jirrizulta mill-anness certifikat mmarkati bhala '***Dok: D***'.

8. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 (Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), ir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

***Ghaldaqstant,*** *ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti u pertinenti ghall-kaz prezenti – jghogbu:*

**I.** *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Abela huma l-inkwilin tal-fond appartament, internament immarkat bin-numru 33, 'Jesus Mary', fi Triq Antonio Muscat Fenech, gewwa Hal Qormi u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

**II.** *Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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 li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar, 2023 u l-31 ta' Dicembru, 2023 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru, 2023 u/jew dak il-perjodi rilevanti skond il-Ligi;*

**III.** *F'kaz li jsib li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi allura jiddikjara xjolta il-kirja vigenti favur l-intimati u jordna li l-inkwilini jkunu permessi sa' zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jigi vakat minnu filwaqt li jiffissa l-kumpens idoneju pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;*

**IV.** *F'kaz li jsib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, allura jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 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 in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar, 2024.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fid-9 ta' Mejju 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Abela mressqa fit-13 ta' Mejju 2024[5].

---

[3] A fol 145 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 148 tal-proċess.
[5] A fol 152 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[6], fejn ġiet milqugħa talba għall-korrezzjoni fl-okkju tar-rikors promotur (indikat fin-notament t'isfel enumerat wieħed (1)) u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju kemm stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u tal-garaxx imsemmi mill-intimati (propjeta' tagħhom). Dakinhar ġiet imressqa wkoll nota tal-intimati kontenenti affidavits tagħhom u d-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-3 ta' Settembru 2024[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi wkoll mressaq fit-3 ta' Settembru 2024[9], rigwardanti l-valur tal-garaxx tal-intimati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2024[10] fejn ġie dikjarat lit-titolu tar-rikorrenti ma kienx wieħed kontestat u 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

[6] Verbal relattiv jinsab a fol 155 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 157 tal-proċess.
[8] A fol 251 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 259 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 266 tal-proċess.

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, 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.

---

[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 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.

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 jinkludi wkoll rapport notarili bl-istorja tat-titolu tal-fond. Fl-istess dokumentazzjoni ġew wkoll mressqa rċevuti relattivi. Apparti minn hekk, fl-affidavit ta' Carmelo Abela hu jiddikjara li jħallas lil Marianna Debono u fl-aħħar seduta ġie dikjarat li ma kienx hemm kontestazzjoni dwar dan.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Abela relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Ġunju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.
[17] 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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-inkwilini konjuġi Abela huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat tlieta u tletin (33), bl-isem "Jesus Mary", fi Triq Antonio Muscat Fenech, ġewwa Ħal-Qormi.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Abela jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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.

---

[18] 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

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur