# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR.  JOSEPH GATT LL.D.

## Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

**Rikors Nru: 175/2024**
**Nru fuq il-Lista: 2**

**Josephine Fenech (K.I. 52766M)**

**vs**

**David Borg (K.I. 136270M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur imressaq fl-10 ta' April 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

*Illi r-rikorrenti hi l-utilista perpetwa tal-fond bl-indirizz 10, Madonna tal-Herba, Triq Laqxija, Birkirkara liema fond qabel kien maghruf bl-indirizz 26, (gja 26 u 25), Triq tal-Laqxija, Birkirkara.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*2. Illi l-utile dominju perpetwu tal-fond surrferit kien gie akkwistat mir-rikorrenti kif debitament rapprezentata minn missierha, id-defunt Carmelo Calleja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 7 ta' Frar 1992 (kopja annessa Dok A1).*

*3. Illi l-inkwilin ta' dan il-fond huwa l-intimat David Borg li ilu jokkupa dan il-fond minn tal-inqas mis-sena 1994 u dan kif jidher mill-estratt tar-Registru Elettorali ghas-snin 1994, 2005, 2015 u 2023 annessi Dok A2 sa Dok A5.*

*4. Illi ghalhekk din hi kirja li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*5. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69.*

*6. Illi r-rikorrenti qieghda ghalhekk tintavola dawn il-proceduri sabiex issir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 u cioe' li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka entro sentejn.*

*7. Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifika lill-Awtorita` tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-kawza skont il-provvedimenti tal-ligi.*

*8. Illi ghalhekk qieghda ssir il-kawza odjerna.*

*Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:*

*1. Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat ghall-fond bl-indirizz 10, Madonna tal-Herba, Triq Laqxija, Birkirkara waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*

*2. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.*

*3. F'kaz li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond bl-indirizz 10, Madonna tal-Herba, Triq Laqxija, Birkirkara entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*

*4. F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

*Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali.*

*B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluz dawk ta' natura kostituzzjonali u fondamentali u minghajr pregudizzju ghall-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghha fil-konfront tal-intimat inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' April 2024[2].

[2] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-24 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Borg mressqa fis-17 ta' Mejju 2024[4] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu li fuqu qed tibbaża l-azzjoni odjerna;*

2. *Illi l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bħala 'kerrej' ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' dak provdut fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u dan stante li l-istess intimat jissodisfa l-kriterji hekk kif stipulati fis-sub-inċiż (a)(i) tal-istess Artikolu 2 iktar il-fuq imsemmi;*

3. *Illi l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom il-propjeta' imsemmija u ċioe 10, Madonna tal-Ħerba, Triq Laqxija, Birkirkara ingħatat lilu b'titolu ta' lura fl-1992, dejjem wettaq dak mistenni minnu skont il-liġi u kif wkoll, dejjem effettwa kull pagament ta' kera lir-rikorrenti ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi fil-fatt, meta l-propjeta' odjerna kienet ġiet mixtrija minn missier ir-rikorrenti għan-nom tagħha lura fl-1992, l-intimat kien preżenti għal tali akkwist. Dakinhar stess l-intimat u missier ir-rikorrenti, flimkien mar-rikorrenti stess, iffirmaw skrittura b'żewġ xhieda preżenti fejn ġie maqbul li stante li l-post kien remissa, l-intimat kien ser jagħmel ix-xogħolijiet kolla biex irendi l-propjeta' abitabbli bil-kundizzjoni li jibqa' jgawdi l-*

[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 20 *et seq* tal-proċess.

*istess propjeta' qua inkwilin b'mod permanenti mingħajr ebda żieda fil-kirja;*

5. *Illi ulterjorment, l-intimat għandu l-kotba tal-kera li jmorru lura għas-sena 2012 fejn kien iħallas kera ta' €58 kull 3 xhur bil-quddiem. Minkejja dan, minn Frar tal-2020 ir-rikorrenti bdiet titlob €300 kull 3 xhur bil-quddiem, liema pagamenti, minkejja l-ftehim ma' missier ir-rikorrenti, l-intimat beda jagħmilhom xorta waħda;*

6. *Illi bl-istess mod, ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kirjiet fuq imsemmija;*

7. *Illi oltre li l-intimat għamel diversi xogħolijiet fil-propjeta fl-1992, huwa reġa għamel xogħolijiet kbar u kostużi fis-snin li għaddew, kif altrimenti tista' tikkonferma r-rikorrenti, hekk kif huwa nefaq il-fuq minn €40,000 sabiex għamel is-segwenti xogħolijiet;*

- *Il-madum tas-sular ta' isfel kollu li jinkludi bitħa, kamra tas-sodda, kamra tal-banju, kċina*
- *L-art tas-sular ta' fuq li jinkludi 2 kmamar tas-sodda, washroom u store*
- *Dawl u ilma u kif ukoll id-drenaġġ tas-sular ta' isfel tal-propjeta'*
- *Bibien ġodda tas-sular kollu ta' isfel*
- *Shower u toilet ġdid taħt it-taraġ*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-intimat jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati, u dan kif ser jiġi ulterjorment pruvat fil-mori ta' din il-kawża, u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

9. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandu jittieħed konsiderazzjoni tal-mezzi tiegħu, u kif ukoll iċ-ċirkostanzi li jirrevolvu ma' dan il-każ kif sejjer jiġi spjegat lil dan il-Bord fil-mori tal-proċeduri odjerni;*

10. *Illi l-intimat umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-intimata jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu stipulat mil-liġi u mingħajr ma' l-varjazzjoni tiġi kkalkulata fuq il-massimu tal-perċentwal prodott mil-liġi;*

11. *Illi għalhekk l-intimat jirrimetti ruħu għall-proċedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjeż.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[5], fejn ġew maħtura l-Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 ta' Lulju 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 27 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimat fil-5 ta' Lulju 2024[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[8], fejn xehed l-intimat David Borg.

Ra n-nota mressqa mill-intimat tat-2 ta' Awwissu 2024[9], kontenenti mistoqsijiet kjarifiċi għall-Membri Tekniċi.

Ra n-nota mressqa mill-intimat fis-26 ta' Settembru 2024[10], kontenenti kopja tal-ktieb tal-kera.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2024[11], fejn ġiet imressqa nota[12] mir-rikorrenti kontenenti affidavit tagħha stess.

Ra n-nota mressqa mill-Periti Tekniċi tat-30 ta' Ottubru 2024[13], kontenenti r-risposti għall-mistoqsijiet imressqa mill-intimat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-18 ta' Novembru 2024[14], fejn seħħet trattazzjoni finali[15], u meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

**Ikkunsidra;**

[7] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 219 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 220 *et seq* tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 226 tal-proċess.
[11] A fol 254 tal-proċess.
[12] A fol 256 tal-proċess.
[13] A fol 259 *et seq* tal-proċess.
[14] Verbal relattiv jinsab a fol 261 tal-proċess.
[15] Debitament reġistrata u traskritta u tidba a fol 262 tal-proċess.

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[16] 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[17]. 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[18]. 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

---

[16] Att XXVII tas-sena 2018.

[17] 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.

[18] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*</u>**, (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*</u>**, (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 **<u>Marcus Scicluna Marshall *et* vs Michael Borg Cardona</u>**, (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **<u>Albert Naudi *et* vs Patricia Gauci *et*</u>**, (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.

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.

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

Illi dwar it-titolu[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u kif ukoll minn dik imressqa mill-intimat li min-naħa tiegħu ressaq ukoll kopji tal-ktieb tal-kera. Jirriżulta wkoll li kien hemm dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimat, waqt ix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Lulju 2024. Madanakollu dan il-Bord jistqarr li ma tantx jista jifhem il-għala ingħatat l-ewwel eċċezzjoni, meta fir-raba' eċċezzjoni stess l-intimat jikkonferma li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond mertu tal-kawża, punt ikkonfermat ukoll waqt ix-xhieda tal-intimat[20] . Eċċezzjonijiet bħal dawn m'għandhomx jingħataw meta mill-bidu jkun ċar li dan il-fatt m'huwiex wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Borg relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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, ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-23 ta' Mejju 2024, ġie

---

[19] 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".
[20] A fol 223A tal-proċess.
[21] Regolamenti 5(4) u 6(3).

speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[22]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[23].

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[24]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena.

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

---

[22] 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.

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

[24] 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 aktar l-ewwel talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta' din id-deċiżjoni.
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' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat Borg jibda' jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' dak enumerat għaxra (10), 'Madonna tal-Ħerba', Triq il-Laqxija, Birkirkara, fl-ammont ta' ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€475) 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.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur