BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 288/2024
Nru fuq il-Lista: 26

Joseph Bartolo (K.I. 312271M), Maria Dolores Calleja (K.I. 474274M) u Maria Teresa Camilleri Bartolo (K.I. 88272M) ahwa Bartolo

vs

Mary Bigeni (K.I. 560149M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-24 ta' Ġunju 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru erba u sebghajn (74) bl-isem "Stellcar", fi Triq il-Kampanella, Fgura, liema fond kien ippervjiena lilhom mis-successjoni tan-nannu matern taghhom, Carmelo Cassar.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-imsemmi fond 74 "Stellcar", Triq il-Kampanella, Fgura, huwa prezentement mikri lill-intimata Mary Bigeni b'kera annwali mizera ta' €209.65c li jithallas kull sena bil-quddiem, bl-ahhar skadenza dovuta dik tat-2 ta' Marzu 2024;

Illi dan il-kera huwa rrizorju fiq-suq tallum, u dana kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;

Illi l-Artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta] mizjud bl-Att XX1V tal-2021, jghati dritt lir-rikorrenti jitolbu li kera jigi rivedut ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024;

Illi fl-istadju nizjali tal-procediment dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilina Mary Bigeni skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi jekk l-inkwilina Mary Bigeni ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' mhux aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perijodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune, u ghar-ragunijiet premessi, l-ghaliex ma ghandhux dan il-Bord:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Mary Bigeni hija l-unika nkwilina tal-fond 74 "Stellcar", Triq il-Kampanella, Fgura, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilina Mary Bigeni skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 74 "Stellcar", Triq il-Kampanella, Fgura.*

b. *Jghati zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

c. *Jistabilixxi l-kumpens pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perijodu.*

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-fond numru 74 "Stellcar", Triq il-Kampanella, Fgura, ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond "de quo" fl-1 ta' Jannar 2024, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;*

5. *Jordna u jikkundanna lill-intimata Mary Bigeni tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XX1V tal-2021, b'effett mid*-data *tal-prezentata tar-Rikors odjern, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti, u dana kif il-Bord jista' jistablixxi fid*-diskrezzjoni *tieghu;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni u b'rizerva minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalisiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-28 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-26 ta' Lulju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Bigeni mressqa fid-9 ta' Awwissu 2024[4], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi mingħajr preġudizzju, il-fond in kwistjoni u ċioè l-fond bin-numru erbgħa u sebgħin (74), li jinsab fi Triq il-Kampanella, il-Fgura, ilu mikri għand l-esponenti għal madwar 43 sena u l-esponenti ilha minn dak iż-żmien tabita fih, wara li kienet bdiet tikri l-imsemmi fond flimkien mal-mibki żewġha;*

2. *Illi irid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruża fil*-kera *u dejjem ħalset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti;*

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti tirrileva li hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

5. *Illi għalhekk l-esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita skont il-liġi u dan skont artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Salv risposta u eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li hija minn issa inġunta in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2024[5], fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[6] mill-intimata kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Diċembru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2024[8] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mħejji u mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 17 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 19 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 100 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 98 tal-proċess.

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[9] 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[10]. 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[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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

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-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[12], in vista tan-nuqqas ta' provi mressqa f'dan ir-rigward il-Bord irid jistqarr li kien jippretendi ftit aktar attenzjoni mir-rikorrenti. Min-naħa l-oħra l-intimata ma ressqitx eċċezzjoni f'dan is-sens u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent fl-aħħar seduta. Mill-atti jirriżulta li dan ma kienx punt kwerelat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Bigeni relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-23 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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.

[12] 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".

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).

kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

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

---

[14] 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.

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

[16] 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) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Bigeni hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 74, 'Stellcar', Triq il-Kampanella, ġewwa l-Fgura ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress illi t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimata Bigeni tibda' tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) 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