BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 334/2024
Nru fuq il-Lista: 18

Joseph Borg (K.I. 392254M)

vs

Alfred Camilleri (K.I. 0650941M) u martu Agnes Camilleri (K.I. 580346M) u ai termini tal-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69, l-Awtorità tad-Dhar bħala intervenuta *in statu et terminis*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-18 ta' Lulju 2024[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta' flats ufficjalment makart bin-numru tnejn u tmenin (82) u maghruf bhala 'Palmar Flats' fi Triq iz-Zebbug, Zebbug (Malta),*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*liema fodn gie akkwistat mir-rikorrent minghand il-genituri tieghu Paul u Mary Borg permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni datat 11 ta' Lulju 2016 in atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (ara kuntratt anness u mmarkat bhala '**DOK A**').*

2. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimat sa minn qabel is-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995), liema fond hu dar ta' abitazzjoni u jirrisjedi fih l-istess intimati.*

3. *Illi l-kera li attwalment qieghda tithallas hija dik ta' hames mija u erbghin ewro (€540) pagabbli annwalment ghall-perjodu ta' sena mill-ghaxra (10) ta' Gunju.*

4. *Illi din il-kera hija ferm anqas mill-ammont ta' kera li hu intitolat ghaliha r-rikorrent ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021, ossija dik ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq.*

5. *Illi ghalhekk, ir-rikorrenti qua sid il-kera qieghed jipprevalixxi ruhu mid-drittijiet koncessi lilu ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

6. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69, dan ir-rikors qieghed jigi nnotifikat lill-Awtorita' tad-Djar.*

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghbu, prevja kwalsiasi ordni li jhoss xierqa:

1. *Fl-istadju inizjali tal-proceduri, iwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament 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 jissostitwuhom, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69;*

2. *F'kaz li jirrizulta li l-intimat ma jissodisfax it-Test tal-Mezzi, jordna l-izgumbrament tieghu mill-fond de quo skont il-ligi, f'liema kaz tali perjodu m'ghandux ikun ta' aktar minn sentejn mid-data li fiha jigi stabilit li l-intimati ma jissodisfawx it-Test tal-Mezzi jew kwalsiasi data precedenti li tkun applikabbli skond il-kaz, u kontestwalment tghaddi sabiex tiddetermina l-kumpens pagabbli mill-intimati lir-rikorrent ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu u tordna u tikkundana lill-intimati jhallsu l-istess;*

3. *F'kaz li jirrizulta li l-intimati jissodisfaw t-Test tal-Mezzi, jirrivedi l-ammont tal-kera skond id-dispost tal-Artikol 4A(2) tal-Kap. 69 ghall-massimu konsentit mil-ligi kif applikabbli fid-data tas-sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord, occorendo bl-opera ta' periti nominandi, u jistabilixxi l-kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja de quo.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Lulju 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Camilleri mressqa fl-14 ta' Awwissu 2024[3].

---

[2] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimati konjuġi Camilleri imressqa fil-25 ta' Settembru 2024[4], kontenenti d-dokumetnazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar l-Awtorita tad-Djar tat ruħa b'notifikata u ngħatat żmien sabiex twieġeb għal-kawża.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-8 ta' Novembru 2024[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-27 ta' Novembru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2025[8] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet tiegħu tal-4 ta' Frar 2025[9] fejn għar-raġunijiet hemm indikati il-Bord ordna l-isfilz tan-nota u dokumenti mressqa mill-intimati fis-17 ta' Jannar 2025[10].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[4] Nota relattiva tinsab a fol 12 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 63 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 65 tal-proċess.
[7] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 77 tal-proċess.
[9] A fol 78 tal-proċess.
[10] Din kienet nota b'ripetizzjoni ta' dik diġa mressqa fil-25 ta' Settembru 2024.

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, 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'

[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 **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 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.

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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li baqgħet ma ġietx kontradetta.Minn eżami tal-eċċezzjonijiet imqanqla mill-intimati, din id-difiża ma tressqitx, għaliex ma kienx punt kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[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-proprjetarju" 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 Regolament 9.

kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

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

[16] 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.

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

[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, 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 it-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 fl-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 t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Camilleri jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess sa fejn tikkonċerna kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx speċifikati.
4) 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