BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 373/2024
Nru fuq il-Lista: 19

Carmen Spiteri (K.I. 579749M)

vs

Lawrence Deguara

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-27 ta' Awwissu 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *1. Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 17, Triq is-Santwarju, Żabbar li hija akkwistat mill-eredita' taz-zija tagħha, Antonia Abdilla, li mietet fil-15 ta' Diċembru 2008, dan kif jirriżulta kemm mit-testment tal-istess Antonia Abdilla tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A) u mill-kuntratt causa mortis datat Erbgħa (4) ta' Ġunju 2009, fl-atti*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B;

2. Illi l-fond il-kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. C;

3. Illi l-imsemmija proprjeta' kienet oriġinarjament ingħatat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Deguara miz-zija tar-rikorrenti, u kif jidher ċar mil-kopja hawn annessi mill-ktieb tal-kera mmarkata Dok. D, l-kera preżentement imħallsa mill-inkwilin hija dik ta' mitejn u ħamsin ewro (€250) fis-sena. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti tikkostitwixxi piż sproporzjonat fuqha għall-beneficċju uniku tal-intimat;

4. Illi permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti ingħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Jgħid għalhekk l-intimat għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. Pendente lite, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, skont l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja eżistenti u ċioe tal-fond 17, Triq is-Santwarju, Żabbar;

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2), sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

c. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens għandu jiġi determinat mill-Onorabbli Bord skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69;

4. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti kera għall-fond numru 17, Triq is-Santwarju, Żabbar rivedut għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skont l-Artikolu 4A(7) tal-Kap. 69, sakemm ma jitlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

b. Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-intimat ikun obbligat iwettaq it-tiswijiet

kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tiegħu.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Awwissu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-5 ta' Settembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Deguara imressqa fid-19 ta' Novembru 2024[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa fil-25 ta' Novembru 2024[5], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2024[6], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata ulterjuri tal-intimat tat-18 ta' Diċembru 2024[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-13 ta' Frar 2025[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Frar 2025[9] fejn seħħet dikjarazzjoni li ma kienx hemmx kontestazzjoni dwar it-titolu u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[2] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 19 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 63 tal-proċess.
[7] A fol 65 tal-proċess.
[8] A fol 69 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 76 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[10] 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[11]. 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[12]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Kif anke ġie dikjarat fl-aħħar seduta, dan il-punt ma kienx wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Frar 2025, 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.

[13] 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".

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

kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. 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:

[15] 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.

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

[17] 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 ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u l-awment qiegħed jingħata b’din id-deċiżjoni[18].
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub 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 jibda jħallas 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 tmin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza, iżda jiċħad it-talba sa fejn din tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.
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

[18] Il-kawża qiegħda tiġi deċiża fi żmien seba’ xhur,