# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

**Rikors Nru: 507/2023**
**Nru fuq il-Lista: 21**

**Carmen Pace (K.I 409167M), Maryanne Bonello (K.I. 55171M) u George Vella (K.I. 421668M)**

**vs**

**Emanuel Bugeja (K.I. 85638M) u Helen Bugeja (K.I. 41842M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fid-9 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond* ***23 gia 16, Triq id-Dejqa, Haz-Zabbar,*** *liema fond gie akkwistat per via di successione mill-wirt tal-mejta ommhom Rose Vella nee' Vella li mietet fit-18 ta' Novembru 2002 u liema dikkjarazzjoni causa mortis giet debitament ippubblikata min-Nutar*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Dottor Philip Said b'kuntratt tat-12 ta' Gunju 2003,* **DOK A** *hawn anness u mmarkat.*

2. *Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati setghu jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond billi jgeddu l-lokazzjoni minn sena ghal sena.*
3. *Illi huma ilhom jghixu fil-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar circa 65 sena versu kera originali ta'* **Lm32** *fis-sena li jithallsu kull 27 ta' Mejju u kull 27 ta' Novembru, liema kera zdiedet ukoll ai termini tal-Att X tal-2009 biex b'hekk illum il-kera pagabbli hija ta'* ***€209*** *fis-sena.*
4. *Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulu bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li kien imiss fl-1 ta' Jannar 2023, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*
5. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Bugeja bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwiliniP stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*
6. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*
7. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponentI huma intitolatI jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni*

*fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

8. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qeghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li huma kostreti jirċievu kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

***Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:-***

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi* ***Emanuel Bugeja (K.I. 85638M) u Helen Bugeja (K.I. 41842M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond* ***23 gia 16, Triq id-Dejqa, Haz-Zabbar****, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimati* ***Emanuel Bugeja (K.I. 85638M) u Helen Bugeja (K.I. 41842M)*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi, mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

*IV.* ***Tikkundanna*** *lill-inkwilina intimati* ***Emanuel Bugeja (K.I. 85638M) u Helen Bugeja (K.I. 41842M)*** *jibdew ihallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

*V.* ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

***Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.***

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Ottubru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-30 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati Bugeja imressqa fl-24 ta' Novembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[5], fejn ġew maħtura l-periti Stephanie Cassar u Philip Grech sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

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

---

[2] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 28 tal-proċess.
[4] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 41 *et seq* tal-proċess.

Ra n-noti ġuramentati mressqin mill-intimati fis-26 ta' Frar 2024[7] u fit-3 ta' Ġunju 2024[8], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti fis-26 ta' Frar 2024[9], kontenenti rapport peritali imħejji fil-kawża pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Settembru 2024[10], li permezz tiegħu ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2024[11], fejn ingħata digriet u intlaqgħet it-talba mressqa mir-rikorrenti sabiex jerġa' jinfetaħ l-istadju tal-provi sabiex isiru mistoqsijiet ta' kjarifika lill-membri tekniċi nkarigati.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tat-12 ta' Novembru 2024[12], kontenenti mistoqsijiet kjarifiċi għall-Membri Tekniċi.

Ra n-nota mressqa mill-Periti Tekniċi tas-17 ta' Frar 2025[13], kontenenti r-risposti għall-mistoqsijiet imressqa mir-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2025[14], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[7] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 118 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 80 *et seq* tal-proċess.
[10] Digriet relattiv jinsab a fol 148 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 154 tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 155 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 158 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 161 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[15] 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[16]. 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[17]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] 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-kirja 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[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, liema dokumentazzjoni ma ġietx kontradetta. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[19] saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Bugeja relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, 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.

[18] 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".

[19] A fol 138 tal-proċess.

[20] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.

kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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[23]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

---

[21] 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.

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

[23] 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-intimati konjuġi Bugeja huma l-inkwilini tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 23 ġia 16, Triq id-Dejqa, ġewwa Ħaż Żabbar, u dan skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jilqa’ limitatament it-tielet u r-raba’ talba u jordna li l-intimati Bugeja jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn, u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ingħatat b’mod alternattiv).
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