BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 422/2024
Nru fuq il-Lista: 12

Doris Borg Muscat (K.I. 92741M)

vs

Oliver Ellul (K.I. 732038M), Madeleine Ellul (K.I. 913544M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-18 ta' Ottubru 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *1) Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal fond numru erba mija tlieta u ghoxrin (423) li jgib l-isem "Wilton" fi Triq D'Argens, Gzira;*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-18 ta' Marzu 2025.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*2)	Ill dan il fond ilu mikri lill intimati ghal snin twal u illum jinstab mikri bil-kera ta €400 fis sena li jithallas bis sitt xhur bil quddiem, kull l-ewwel (1) ta April u l-ewwel (1) ta Ottubru, kif jirrizulta mill kopja tal ircevuti hawn annessa u mmarkata Dok "A";*

*3)	Illi ai termini tal Att XXIV tal 2021, ir rikorrenti ghandha id dritt titolob li l-kera tigi riveduta ghall ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) fis sena tal valur liberu u frank fis suq ta fond ta abitazzjoni fl-1 ta Jannar tas sena 2024 u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir rigward tal kera;*

*4)	Illi fl-istadju inizjali tal procedimenti, dan l-Onorabbli Bord qieghed jintalab bir-rispett li jwettaq it test tal mezzi tal inkwilini Oliver u Madeleine konjugi Ellul skont ir Regolamenti dwar it Tkomplija tal Kirja (Kriterji tat Test tal Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622 A tal Kodici Civili u kwalunkwe regolament li jista' minn zmien ghall zmien jissostitwixxieh, liema test tal mezzi ghandu jkun ibbazzat fuq id dhul tal inkwilini Oliver u Madeleine konjugi Ellul bejn 1 ta Jannar u 31 ta Dicembru 2023 u fuq il kapital tal istess inkwilini Oliver u Madeleine konjugi Ellul fil-31 ta Dicembru 2023;*

*5)	Illi jekk l-inkwilini intimati Oliver u Madeleine konjugi Ellul ma jissodisfawx il kriterji tad dhul u tal kapital tat test tal mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna l-izgumbrament tal inkwilini Oliver u Madeleine konjugi Ellul fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il Bord, li ma jeccediex sentejn, sabiex il fond mikri lilhom jigi vakat, kif ukoll jistabilixxi kumpens xieraq pagabbli lir rikorrenti bhala sid tal fond in kwisjtoni, matul dan il perjodu;*

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1) jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati Oliver u Madeleine konjugi Ellul huma l-inkwilini tal fond numru erba mija tlieta u ghoxrin (423) li jgib l-isem "Wilton" fi Triq D'Argens, Gzira ai termini tal artikolu tnejn (2) tal Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal Kera tal Bini kif emendata bl-att XXIV tal-2021;

2) jordna li jitwettaq it test tal mezzi stabbilit fir Regolamenti dwar it Tkomplija tal Kirja (Kriterji ta Test tal Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622A tal Kodici Civili u kwalunkwe regolament li jista' minn zmien ghal zmien jissostitwixxihom, liema test ghandu jigi ibbazzat fuq id dhul tal inkwilini Oliver u Madeleine konjugi Ellul bejn l-1 ta Jannar u l-31 ta Dicembru 2023 u fuq il kapital tal istess fil 31 ta Dicembru 2023.

3) Jiddikjara u jiddecidi illi ai termini tal Att XXIV tal 2021, il kera ghandha tigi riveduta ghal ammont illi ma jeccedix it tnejn fil mija (2%) fis-sena tal valur liberu u frank tas suq miftugh fl-1 ta Jannar 2024 tal fond surreferit b'effett mid data tal prezentata ta dan ir rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir rigward tal kera f'kaz li l-intimati jissodisfaw il kriterji tat test tal mezzi;

4) F'kaz li l-intimati ma jissodisfawx il kriterji tad dhul u tal kapital tat test tal mezzi, jordna li l-intimati ghandhom jivvakaw mill

fond hawn fuq imsemmi fi zmien qasir u parentorju li jigi stabbilit minnu li pero ma jeccediex il-perjodu ta sentejn millum, oltre li jigu ordnati jhallsu kumpens lir rikorrenti ghal okkupazzjoni tal fond matul l-imsemmi perjodu, liema kumpens ghandu jigi determinat minnu skont il kaz;

Ra d-digriet ta' tiegħu tal-24 ta' Ottubru 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-22 ta' Novembru 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimati konuġi Ellul imressqa fis-16 ta' Jannar 2025[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[6] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-6 ta' Marzu 2025[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025[8] fejn l-intimati ddikjaraw li huma ma kienux sejrin iressqu t-test tal-mezzi għaliex kienu konsapevoli li huma jeċċedu l-limiti imposti fil-liġi. Dakinhar ġie mressaq affidavit tar-rikorrenti[9], seħħet korrezzjoni fl-okkju u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 9 tal-proċess.
[5] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 23 tal-proċess.
[7] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 44 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a a fol 38 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 **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Mill-atti jirriżulta li l-intimati ma kkontestawx dan il-fatt.

Illi madanakollu, f'dan il-każ, kif imfisser iktar qabel, hemm ċirkostanza partikolari fir-rigward tat-test tal-mezzi. Kif dan il-Bord kellu diġà okkażjoni jgħid f'diversi okkażjonijiet preċedenti[14], għal dan il-Bord, il-protezzjoni tal-liġi, kemm mal-miġja tal-emendi tas-sena 2018 fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk tas-sena 2021 fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, m'għadhiex waħda awtomatika. Illum, inkwilin b'kirja "protetta" irid jissodisfa l-Bord li jeħtieġlu dik il-protezzjoni, u dan iseħħ billi jgħaddi mit-test tal-mezzi. L-oneru huwa fuq l-inkwilin li jipprova dan, u fin-nuqqas ta' dak il-

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[14] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Alfred Curmi vs Joseph Gerada,** (Rik Nru: 702/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' April 2024 (mhux appellata); **Anthony Mifsud vs Joseph Cutajar *et*,** (Rik Nru: 378/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' April 2024 (mhux appellata); **Rhona Sammut Tagliaferro *et* vs Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi,** (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024; **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et***, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

prova, jkun hemm lok għax-xoljiment tal-kirja, bi ħlas għall-okkupazzjoni sakemm iseħħ l-iżgumbrament eventwali.

Illi f'dan il-każ, l-intimati marru pass oltre minn hekk għaliex stqarrew li ma riedux iwettqu t-test tal-mezzi minħabba l-fatt li kienu konsapevoli li ma jimmeritawx din il-protezzjoni f'għajnejn il-liġi. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Bord m'għandux għażla salv li japplika dak li jrid l-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[15]. Dan ma jistax ikun ta' sorpriża għall-intimati għaliex meta seħħet id-dikjarazzjoni fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025 intqal hekk:

> *Dr Ilenia Agius Debono nfurmat lill-Bord li wara li hija gharrfet lill-klijenti taghha* ***bil-konsegwenzi tan-nuqqas taghhom li joqghodu ghat-test tal-mezzi*** *infurmat lill-Bord li huma iddecidew li ma jhejjux it-test tal-mezzi.* ***(enfasi tal-Bord).***

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 erba' mija u disgħin elf Ewro (€490,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Frar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17]. Fid-dawl ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Bord iqis li l-

[15] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Renzo Kerr Cumbo *et* vs Joseph Micallef *et*,** (Rik Nru: 539/2023) mogħtija minn dan il-Bord kif impoġġi nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata). Rilevanti wkoll f'dan il-kuntest huwa dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit *et*,** (Rik Nru: 687/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut (appell pendenti).

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

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

intimati għandhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni rimanenti tagħhom fil-massimu permess mil-liġi. B'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas huwa ta' disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba fid-dawl ta' dak raġunat hawn fuq.
3) Jiċħad it-tielet talba li ngħatat biss f'każ li t-test tal-mezzi jkun ġie sodisfatt.
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna lil-intimati Oliver Ellul u Madeleine Ellul sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond numru erba' mija, tlieta u għoxrin (423), li jġib l-isem "Wilton", fi Triq D'Argens, Gżira u fl-istess waqt jordna li huma jħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni għal dan il-perjodu ta' sentejn, fl-ammont ta' disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tmien mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€816.66ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-30 ta' Mejju 2025.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur