BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 424/2024
Nru fuq il-Lista: 13

Doris Borg Muscat (K.I. 92741M)

vs

Monica Olivari D'Emanuele (K.I. 39454M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat it-18 ta' Ottubru 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata skont id-digriet tat-18 ta' Marzu 2025.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1) *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal appartament numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta appartamenti bin numru erbghin (40) li jgib l-isem "Tonyage Buildings" fi Triq San Vincenz, il Hamrun;*

2) *Ill dan il fond ilu mikri lill intimata ghal snin twal u illum jinstab mikri bil-kera ta €746.18 fis sena li jithallas bis sitt xhur bil quddiem, kull l-ewwel (1) ta Jannar u l-ewwel (1) ta Lulju, 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 titlob 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 inkwilina Monica Olivari D'Emanuele 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 inkwilina Monica Olivari D'Emanuele bejn 1 ta Jannar u 31 ta Dicembru 2023 u fuq il kapital tal istess inkwilina Monica Olivari D'Emanuele fil-31 ta Dicembru 2023;*

5) *Illi jekk l-inkwilina intimata Monica Olivari D'Emanuele ma tissodisfax il kriterji tad dhul u tal kapital tat test tal mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna l-izgumbrament tal inkwilina*

Monica Olivari D'Emanuele fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il Bord, li ma jeccediex sentejn, sabiex il fond mikri lilha jigi vakat, kif ukoll jistabilixxi kumpens xieraq pagabbli lir rikorrenti bhala sid tal fond in kwistjoni, matul dan il perjodu;

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

1) *jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata Monica Olivari D'Emanuele hija l-inkwilina tal appartament numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta appartamenti bin numru erbghin (40) li jgib l-isem "Tonyage Buildings" fi Triq San Vincenz, il Hamrun 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 inkwilina Monica Olivari D'Emanuele bejn l-1 ta Jannar u l-31 ta Dicembru 2023 u fuq il kapital tal istess intimata 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 appartament 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-intimata tissodisfa il kriterji tat test tal mezzi;

4) *F'kaz li l-intimata ma tissodisfax il kriterji tad dhul u tal kapital tat test tal mezzi, jordna li l-intimata ghandha tivvaka mill appartament hawn fuq imsemmi fi zmien qasir u parentorju li jigi stabbilit minnu li pero ma jeccediex il-perjodu ta sentejn millum, oltre li tigi ordnata thallas kumpens lir rikorrenti ghal okkupazzjoni tal fond matul l-imsemmi perjodu, liema kumpens ghandu jigi determinat minnu skont il kaz;*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata li hija ingunta minn issa ghas subizzjoni taghha u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghad drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad danni u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar l-24 ta' Ottubru 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar id-19 ta' Novembru 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata Olivari D'Emanuele ta' nhar is-6 ta' Jannar 2025[5].

Ra n-nota ppreżentata mill-intimata Olivari D'Emanuele fit-22 ta' Jannar 2025[6] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[3] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 20 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[7], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-25 ta' Frar 2025[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tar-rikorrent ta' nhar it-18 ta' Marzu 2025[9], fejn ġie ppreżentat l-affidavit tar-rikorrent stess b'xi dokumenti rigward it-titolu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025[10] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[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

[7] Verbal relattiv jinsab a fol 101 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 107 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 118 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

---

[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.

Illi dwar it-titolu[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Olivari D'Emanuele relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, 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 ħamsin elf Ewro (€250,000). 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].

---

[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(6) u 6(5).

[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.

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' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Monica Olivari D'Emanuele hija l-inkwilina tal-fond numru erbgħa (4), formanti parti mill-blokk numru erbgħin (40) bl-isem 'Tonyage Buildings' fi Triq San Vincenz, il-Ħamrun ai termini tal-Artikolu 2 tal-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 talba u b'hekk jordna li l-intimata Monica Olivari D'Emanuele tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[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 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.

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