BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 237/2024
Nru fuq il-Lista: 5

Doris Borg (K.I. 612453(M)) u żewġha Carmel Borg (K.I. 894551(M))

vs

John Mary *sive* Jimmy Vella (K.I. 67358(M)) u l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

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

1. *Illi r-rikorrenti Doris Borg nee Debono hija proprjetarja tal-fond urban ossia block 26, gja bla numru, bl-isem 'Alfred Flats', appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2), fi Triq Sant'Antnin, San Gwann;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi dan il-fond kien registrat bhala proprjeta' dekontrollata fit-8 ta' Gunju 1977 u l-intimat John Mary sive Jimmy Vella ilu residenti f'dan il-fond sa mill-anqas min dan iz-zmien; (Certifikat tad-dekontroll anness u mmarkat bhala* ***Dok.A****)*

3. *Illi missier ir-rikorrenti Doris Borg, id-defunt Joseph Borg fiz-zwieg ma' martu id-defunta Giuseppa Borg, kienu permezz ta' kuntratt ta' Enfitewsi Perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard datat id-29 ta' Ottubru 1988 ikkoncedew u assenjaw lil binthom u cioe lir-rikorrenti Doris Borg il-fond ossia 'l-flat li qieghed San Gwann, Saint Anthony Street, markat internament bin-numru tnejn (2), fil-block of flats bla numru igib l'isem 'Alfred Flats' kollox imiss mit-tramuntana ma l'imsemmija triq, li minnu ghandu l-access tieghu u mill-irjieh l'ohra ma' gid tal-koncedenti jew ta' l-avventi kawza minnu u bl-uzu tat-tarag, tal-entrata u tal-bjut ta' l-istess block ta' flats in komun mal-proprjetarji tal-flats fl-istess block - bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu' u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok 'B'****;*

4. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti saret proprjetarja assoluta tal-fond hawn fuq deskritt mal-akkwist fl-atti tan-Nutar Anthony Attard datat id-29 ta' Ottubru 1988 (vide* ***Dok.B****) u strettament hi saret legalment intitolata biex tippercepixxi l-kera. Madanakollu gara li kien hemm ftehim familjari li ghalkemm il-kera kienet dovuta lir-rikorrenti, tali kera xorta wahda baqghet tingabar mill-genituri tar-rikorrenti sad-data tal-mewt taghhom u dan bhala tpacija in parte mill-hlas tac-cens li ir-rikorrenti kienet dovuta li thallas lilhom fl-ammont ta' tmenin lira Maltin (LM80); (kopja tal-ktieb tal-kera anness u mmarkat bhala* ***Dok 'C'****);*

5. *Illi matul iz-zmien il-fond kien jinkera ghal sittin Lira Maltin (Lm60) fis-sena u cioe fl-ammont ta' mija u erbghin Ewro (€140) u baqghet ghal dak l-ammont ghal snin twal. Illi pero min Novembru tas-sena 2018 sal-gurnata prezenti, il-kera gholiet b'zieda minima ta' ghoxrin Ewro (€20) (vide* ***Dok 'C'****);*

6. *Illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, gialdarba l-fond kien fond dekontrollat dan ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni u ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

7. *Illi skont l-Att XXIV tal-2021 tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut ta' djar ta' abitazzjoni;*

8. *Gara illi bl-introduzzjoni tad-diposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, din il-fakolta' moghtija mil-ligi tnehhiet u b'hekk fit-tmiem tal-kirja, jekk il-kerrej ikun Cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu allura s-sid tal-kera la setgha jirrifjuta milli jgedded il-kera, la setgha jimponi kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja u la setgha jgholli l-kera kif irid, hlief meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena li tigi wara;*

9. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2023;*

10. *Illi ai termini tal-istess Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn sabiex id-dar t'abitazzjoni tigi vakata;*

11. *Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifikata lill-Awtorita' tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-kawza skont il-provvedimenti tal-ligi;*

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi 1-intimat Vella huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond: block 26, gja bla numru, bl-isem 'Alfred Flats', appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2), fi Triq Sant'Antnin, San Gwann u tikkwalifikah bhala 'kerrej' ta' dar t'abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat li jkompli jokkupa d-dar t'abitazzjoni;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Vella fuq it-test stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru, 2023, u fuq il-kapital tal-kerrej fl-31 ta' Dicembru tal-2023;*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi, f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank*

tas-suq miftuh tad-dar t'abitazzjoni ossia l-fond urban ossia block 26, gja bla numru, bl-isem 'Alfred Flats', appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2), fi Triq Sant'Antnin, San Gwann, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u dan prevja li jiġu appuntati membri tekniċi;

4. *Jordna, f'kaz illi l-intimat Vella ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien sentejn ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-30 ta' Mejju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fid-19 ta' Ġunju 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[4], fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fis-16 ta' Lulju 2024[5].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa fis-6 ta' Novembru 2024[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] A fol 29 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 35 tal-proċess.
[7] A fol 65 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-2 ta' Diċembru 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2025[9] meta nħatru l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks sabiex iħejju stima tal-garaxxijiet msemmija mill-intimat fid-dikjarazzjoni tiegħu.

Ra r-rapport peritali rigwardanti l-propjetajiet tal-intimat mressaq fl-4 ta' Marzu 2025[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[11] fejn l-intimat ġie ordnat iressaq prova tal-valur tal-ismha msemmija minnu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' April 2025[12], meta ġiet imressqa nota mill-intimat[13] bil-valuri mitluba u l-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[14] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[8] A fol 310 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 320 tal-proċess.
[10] A fol 322 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 331 tal-proċess.
[12] Verbal relattiv a fol 332 tal-proċess.
[13] Nota relattiva tinsab a fol 333 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.

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[15]. 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[16]. 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 wkoll tkun waħda irriżorja.

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

---

[15] 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.

[16] 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*,** (App Nru: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[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ressqu wkoll sensiela ta' rċevuti tal-kera maħruġa favur l-intimat. Huwa ċar li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat mill-intimat u hekk iddikjara fl-ewwel paragrafu tan-nota ġuramentata tiegħu. 2

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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 sebgħin elf Ewro (€175,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[17] 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".
[18] Regolamenti 5(6) u 6(5).

kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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[21] li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[22]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tielet talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

---

[19] 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.

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

[21] Il-kapital komplessiv tal-intimat, għad li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi, jista' jiġi deskritt bħala wieħed sod.

[22] 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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan skond it-tifsira misjuba fil-Kapitolu 158 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' t-tielet talba limitatament 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 ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad il-parti tat-talba konċernanti kundizzjonijiet ġodda.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat 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