# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Ġunju 2025**

**Rikors Nru: 485/2024**
**Nru fuq il-Lista: 1**

**Prokuratur Legali Mark Sultana (K.I. 434275M) u Marianne Sultana (K.I. 118176M)**

**vs**
**Helen Calamatta (K.I. 46253M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur imressaq fil-25 ta' Novembru 2024[2], fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond li ggib in-numru ufficcjali ta' tmienja u disghin (98) gia wiehed u sebghin (71) gewwa Triq Tonna, Sliema fejn huma akkwistaw permezz ta' kuntratt in atti tan-*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-23 ta' Mejju 2025.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Nutar Dottor Charmaine Bonnici datat sebgha ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (07.11.2019);*

2. *Illi l-inkwilina prezenti hija l-intimata Helen Calamatta li prezentament thallas kera annwali ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) u dana kif jirrizulta mill-kopja tal-ktieb tal-Kera hawn anness kif ukoll kopja tar-Registru Elettorali pubblikat f'Ottubru 2024;*
3. *Illi permezz ta' l-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69;*
4. *Illi r-rikorrenti qieghdin ghalhekk jifthu dawn il-proceduri sabiex ssir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 u cioe' li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentament jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata ghandha tivvaka entro sentejn.*
5. *Illi din il-kawza qieghda ukoll tigi notifikata lill-Awtorita' tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skond il-provedimenti tal-ligi.*
6. *Illi ghalhekk qed ssir il-kawza odjerna.*

*Tghid ghalhekk l-intimata ghalfejn m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna:-*

(1) *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata ghall-fond li ggib in-numru ufficcjali ta' tmienja u disghin (98) gia wiehed u sebghin (71) gewwa Triq Tonna, Sliema waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69;*

(2) *Jordna li ssir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimata u dana ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69;*

(3) *F'kaz li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi jordna lill-intimata tivvaka mill-fond li ggib in-numru ufficcjali ta' tmienja u disghin (98) gia wiehed u sebghin (71) gewwa Triq Tonna, Sliema entro*

*sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa r-revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dana skont l-Artikolu 4A (4) tal-Kap 69;*

(4) *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2) u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provedimenti tal-Artikolu 4A (7)*

Ra d-digriet tas-26 ta' Novembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' Diċembru 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata finalment imressqa fit-3 ta' April 2025[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2025[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi fis-16 ta' Mejju 2025[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2025[8] fejn ġiet imressqa nota bid-dokumentazzjoni tal-intimata neċessarja għat-test tal-mezzi; seħħet dikjarazzjoni lit-titolu tar-rikorrenti ma kienx wieħed kontestat; seħħet korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-proċeduri tħallew għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[3] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.
[5] A fol 40 tal-proċess.
[6] A fol 42 tal-proċess.
[7] A fol 44 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 54 tal-proċess.

**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[9] 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[10]. 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[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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.

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[12], il-Bord jinsab mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li tinkludi kemm il-kuntratt t'akkwist (fejn din il-kirja ġiet ġustament indikata) u bil-ktieb tal-kera relattiv. B'żieda ma dan, fl-aħħar seduta ġie dikjarat b'mod espress li t-titolu ma kienx qiegħed jiġi kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 tlett mija, ħamsa u sebgħin elf Ewro (€375,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' April 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).

kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena.

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

[14] 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.

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

[16] 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) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u l-awment qiegħed jingħata bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni[17].
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€625) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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

[17] Jingħad li r-risposta tal-intimata (wara li ġiet debitament notifikata) tressqet fit-3 ta' April 2025 u s-sentenza qiegħda tingħata ftit iktar minn xahrejn minn din id-data.