BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 449/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Pierre Andre Le Brun (K.I 96418 L) f'ismu proprio u għan-nom u in rappreżentanza ta' ħutu Andre Michel Le Brun (Passaport Brittaniku nru. 462114565), Melodie Anne James (Passport Brittaniku nru. 720098875) u Michel Anton Le Brun (K.I 176091 L), aħwa Le Brun

vs

Anthony Borg (K.I 723649M) u martu Maria Borg (K.I 673851M) iżda l-kawża tkompliet fil-konfront ta' Maria Borg biss wara l-mewt ta' Anthony Borg[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-6 ta' Novembru 2024[2], fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] Ara dak dikjarat fil-verbal tad-9 ta' Jannar 2025
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-fond numru 12, Lilian, Triq Luzju, tas-Sliema, illi jinsab mikri lill-intimati għar-residenza tagħhom versu l-kera annwali ta' tlett mija u tmien Ewro (€ 308.00), liema kera titħallas kull sitt xhur bil-quddiem;*

2. *Illi l-lokazzjoni fuq imsemmija ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1995 u hija għalhekk prinċipalment regolata bil-provedimenti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69);*

3. *Illi l-kera pagabbli hija inġusta in kwantu hija miżera u ferm aktar baxxa minn kera ta' djar simili mikrija fis-suq liberu, u dan minkejja kull awment skond l-għoli tal-ħajja kontemplat fl-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili, li l-intimati naqsu milli japplikaw;*

4. *Illi l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond residenzjali, u b'hekk huma inkwilini ai termini tal-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Act 24 of 2021);*

5. *Illi meta, bħal fil-każ in eżami, sid il-kera jitlob żieda fil-kera, il-Bord għandu a tenur tal-artikolu 4A (3) [ċ] tal-Kapitolu 69, iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) maħruġa a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 (u/jew ta' kwalsiasi regolamenti illi jistgħu jissostitwuhom);*

6. *Illi ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 jekk l-inkwilini ma jissodisfawx dan it-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun ikkonsidra l-provi u sottomissjonijiet fir-rigward, jikkonċedi lill-inkwilini sentejn sabiex jivvakaw il-proprjetà, u okkorrendo*

jordnalhom jħallsu lis-sidien tal-kera l-kumpens dovut lilhom għal tali perjodu;

Għaldaqstant ghar-ragunijiet fuq premessi l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord sabiex :

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati jikkwalifikaw bħala 'inkwilin(i)' tal-fond numru 12, Triq Luzju, tas-Sliema, ossia bħala 'persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021' kif jinsab definit u ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u illi b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw l-istess fond a tenur tal-istess Kapitolu 69;*

2. *Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimati kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) maħruga a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 (u kwalsiasi regolamenti illi jistgħu jissostitwuhom);*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera għandha tiġi riveduta, ossia awmentata sal-massimu permess mill-artikolu 4A tal-Kap 69, ossia sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-imsemmija proprjetà fl-1 ta' Jannar 2024, u jistabbilixxi din il-kera okkorrendo permezz ta' periti nominandi, u, jekk jidhirlu opportun, illi jistabbilixxi kondizzjonijiet lokatizji ġodda;*

4. *Jordna lill-intimati sabiex jħallsu l-kera kif riveduta, u jekk ikun il-każ, illi josservaw kwalsiasi kondizzjonijiet ġodda illi l-Bord jogħġbu jistabbilixxi; u*

5. *Jordna, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati, u ta' kull min jista' jkun qiegħed jabita hemm magħhom, mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju illi jiġi minnu stabbilit, u illi fi kwalunkwe każ m'għandux jeċċedi sentejn, kif ukoll illi jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perjodu.*

Ra d-digriet tat-13 ta' Novembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-11 ta' Diċembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi. Dakinhar ġie miftiehem li l-kawża titkompla fil-konfront ta' Maria Borg biss fid-dawl tal-fatt li Anthony Borg kien ġie nieqes.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi fil-5 ta' Marzu 2025[6].

Ra li kien hemm diversi seduti sabiex l-intimata tressaq b'mod formali it-test tal-mezzi tagħha.

Ra n-nota tal-intimata imressqqa fit-13 ta' Marzu 2025[7] b'xi dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi[8].

---

[3] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 7 tal-proċess.
[5] A fol 11 tal-proċess.
[6] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 31 tal-proċess.
[8] Din kienet ġie erronjament imressqa fl-atti ta' proċeduri oħra.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2025[9] meta nstemgħet ix-xhieda tal-intimata, Sarah Cuschieri, Johanna Bartolo, Gertrude Micallef, Joshua Attard, Jeanette Lepre u Dr. Shazy Dimech 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[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

---

[9] A fol 234 tal-proċess.

[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 **Anthony Said *et* vs**

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 jinsab sodisfatt mix-xhieda ta' Moira Borg li xehdet li l-kirja titħallas lilhom u ilha ssir hekk għal diversi snin. Ħareġ ċar li dan ma kienx punt kontestat. Il-Bord ħa tagħrif ukoll tas-sentenza fl-ismijiet **Pierre Andre Le Brun *pro et noe* vs Anthony Borg *et*,**[14] li kienet titratta wkoll din il-kirja u stabbiliet ir-relazzjoni bejn l-istess nies.

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[15].

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.

[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] (Rik Kost Nru: 193/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-26 ta' Frar 2024.

[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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 sitt mija u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€645,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-9 ta' Jannar 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].

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' tnax-il elf u disa mitt Ewro (€12,900) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-

---

[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.

[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.

tielet talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li mkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba limitatament u 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' tnax-il elf u disa mitt Ewro (€12,900) fis-sena, fl-ammont ta' elf u ħamsa u sebgħin Ewro (€1075) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-tielet talba sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx ippruvati.
4) Jiċħad il-ħames 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