BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 187/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Helen Caruana (K.I. 71765M), Mary Carmen Borg (K.I. 672653M), Patricia Holsgrove (Passaport Malti Nru. 1034669)

vs

Carmelo sive Charles Agius (K.I. 0770449M) u Mary Agius kjamata in kawża skond digriet tal-20 ta' Novembru 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-17 t'April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-Avukat Dottor Luana Cuschieri, detentriċi tal-karta tal-identità numru 12595(M) u l-Avukat Dottor Alexander Schembri, detentur tal-karta tal-identità numru 0373282(M), ġew debitament awtorizzati sabiex jippreżentaw il-proċeduri odjerni għan-nom u in rappreżentanza ta' waħda mir-rikorrenti Patricia Holsgrove bis-saħħa ta' prokura speċjali tad-disgħa (9) t'April 2024 (prokura speċjali annessa u mmarkata bħala DOK A);*

2. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz* ***70, Triq Lampuka, Paola****, liema fond huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-antekawżi tagħhom kif ġej:*
   - ***Helen Caruana*** *hija proprjetarja ta' terz indiviż tal-fond u dan tramite l-wirt ta' ommha Lugrezia sive Gracie Borg, u sussegwentement id-diviżjoni tal-istess eredità (Causa Mortis u Diviżjoni fl-atti tan-nutar Dottor Anthony Abela datati 2 ta' Frar 2001 annessi u mmarkati bħala DOK B u Ċ rispettivament);*
   - ***Mary Carmen Borg*** *u* ***Patricia Holsgrove*** *huma proprjetarji ta' żewġ terzi indiviżi tal-fond u dan tramite l-wirt ta' ommhom Dolores sive Mary Doris Stockil (Causa Mortis fl-atti tan-nutar Dottor Anthony Hili datata 27 ta' Ġunju 2022 annessa u mmarkata bħala DOK D);*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat minn qabel is-sena 1995, u llum hu mikri lilu versu l-kera miżera ta' tliet mija u tmenin Euro (€380) fis-sena, li jitħallsu kull sena bil-quddiem, (u dan hekk kif jidher mill-irċevuti hawn annessi u mmarkati bhala DOK E) taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn*

dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;*

5. *Illi skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;*

6. *Illi, skond l-istess provvedimenti, u fejn il-kerrej jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hemm lok għal reviżjoni ta' kera a tenur tal-Artiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021, u dan hekk kif ai termini tal-istess Att, sid il-kera huwa intitolat li jippreżenta rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord, li permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel (1)*

ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

Għaldaqstant, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Carmelo Agius huwa l-uniku inkwilin tal-fond ossija* ***70, Triq Lampuka, Paola****, u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Carmelo Agius, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili;*

3. *Jordna li t-test tal-mezzi fuq l-assi, mobbli u mmobbli, tal-intimat Carmelo Agius ghandu jmur lura ghal hames (5) snin li jahbat minnufih qabel il-perjodu rilevanti, ossija hames (5) snin qabel ma gie intavolat ir-rikors odjern;*

4. *Jordna, f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna u jillikwida l-kumpens gust li ghandu jkun dovut lir-rikorreti mill-intimat Carmelo Agius ghall-okkuppazzjoni tal-istess fond ghal matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.*

5. *Jordna, f'kaz illi l-intimat jissodisfa il-kriterji t-test tal-mezzi, reviżjoni fil-kera u jiddikjara li l-kera tal-fond surreferit għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond surreferit, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja jekk ikun il-każ;*

6. *Jordna u jikkundanna lill-intimat jibda jħallas tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' April 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-2 ta' Mejju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo *sive* Charles Agius mressqa fl-20 ta' Mejju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 28 tal-proċess.
[4] A fol 31 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 33 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi fl-1 ta' Awwissu 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2024[7] meta intalbet u ġiet milqugħa talba sabiex tiġi kjamata in kawża Mary Agius. Dakinhar instemgħet ukoll ix-xhieda tal-intimat Carmelo Agius[8], wara li dan ressaq nota b'xi dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2025[10], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra ġie ordnat awment fl-ammont tal-kera *pendente lite*.

Ra n-nota tal-kjamata in kawża mressqa fl-1 ta' April 2025[11], b'dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2025[12], meta nstemgħet ix-xhieda ta' Joshua Attard, Johanna Bartolo, Jeanette Lepre u Adrian Tanti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2025[13] fejn instemgħet ix-xhieda ta' Lindsey Cachia u Gerald Bonello. Dakinhar wara li l-intimata u l-kjamat in kawża ddikjaraw li jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera, l-proċeduri tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[6] A fol 38 tal-proċess.
[7] A fol 52 tal-proċess.
[8] Din tibda a fol 62 tal-proċess.
[9] Nota tinsab a fol 54 tal-proċess.
[10] A fol 69 tal-proċess.
[11] Din tinsab a fol 72 tal-proċess.
[12] A fol 79 tal-proċess.
[13] A fol 89 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[14] 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[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

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[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*,** (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[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta, b'żieda ma d-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, 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 tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Ġunju 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[18] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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 li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

---

[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] 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 it-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 fl-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) Jilqa’ l-ewwel talba fis-sens li jsib li l-intimat u l-kjamata in kawża huma l-inkwilini tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri skond l-Att XXIV tas-sena 2021.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni u t-tielet talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad ir-raba’ talba (li ingħatat b’mod alternattiv).
4) Jilqa’ l-ħames u s-sitt talba u b’hekk jordna li l-intimat u l-kjamata in kawza jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ tlett elef u seba’ mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tal-ħames talba fir-rigward ta’ kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati u wisq inqas ippruvati.
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