BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 451/2024
Nru fuq il-Lista: 7

Concetta Muscat (K.I. 0854038M)

vs

Antoinette Fenech (K.I. 0462482M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Novembru 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Premess illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tad-dar bin-numru 27, fi Triq Sant'Ursola, l-Isla.*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-28 ta' Novembru 2024. Oriġinarjament l-Awtorità tad-Djar ġiet indikata bħala Amicus Curiae.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *U Billi l-intimata Antoinette Fenech qieghda tokkupa l-imsemmija propjeta' b'titolu ta' kera u fil-prezent l-kera li thallas tammonta ghall-mija u tmenin ewro (€180) fis-sena u dan kif jidher mill-ahhar ircevuti mahruga mis-sena 2019 'il quddiem, hawn annessi u mmarkati kollettivament bhala* **Dokument A.**

3. *U Billi din il-kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' igib fis-suq ilium il-gurnata.*

4. *U Billi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghhom, inkluz li jitolbu rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet minnhom sofferti, l-esponenti qieghdin jipprocedu a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal rimedju u dana billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija inkwilina tal-fond u cioe tad-dar bin-numru 27, fi Triq Sant'Ursola, l-Isla.*

2. *Jahtar perit tekniku bil-ghan li jivvaluta skont is-suq miftuh id-dar bin-numru 27, fi Triq Sant'Ursola, l-Isla.*

3. *Iwettaq tal-mezzi tal-intimata u jiddetermina jekk l-istess tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

4. *F'kaz li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal- kapital tal-mezzi:*

a. *Ixoiji il-kirja favur l-intimata tad-dar bin-numru 27, fi Triq Sant'Ursola, l-Isla.*

b. *Jaghti zmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka l-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

c. *Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.*

5. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk ii kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;*

b. *Jikkundanna lill-intimata thallas il-kera u tosserva l-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proceduri;*

c. *Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati Ii minn issa huma ngunti in subizzjoni.

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

Ra d-digriet tiegħu tat-28 ta' Novembru 2024[4] fejn ġiet milqugħa talba għall-korrezzjoni dwar l-indikazzjoni tal-Awtorità tad-Djar fl-okkju tal-proċeduri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-11 ta' Diċembru 2024[5].

Ra r-risposta tal-intimata Antoinette Fenech mressqa fit-23 ta' Diċembru 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2025[7], fejn ġew maħtura l-Periti Bernice Van Dijk u Mario Cassar sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar instemgħet ukoll ix-xhieda ta' Antoinette Fenech[8] dwar in-nota mressqa minnha[9] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-28 ta' Jannar 2025[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2025[11] fejn ir-rikorrenti ingħatat żmien sabiex tagħmel mistoqsijiet lill-Periti.

Ra t-tweġibiet tal-Periti mressqa fis-6 ta' Mejju 2025[12].

---

[3] A fol 8 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] A fol 15 tal-proċess.
[6] A fol 18 tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 20 tal-proċess.
[8] Din tibda a fol 109 tal-proċess.
[9] A fol 22 tal-proċess.
[10] A fol 113 tal-proċess.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 120 tal-proċess.
[12] A fol 126 u 127 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2025[13] meta ġiet imressqa nota mir-rikorrenti rigwardanti l-prova tat-titolu[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ġunju 2025[15] meta l-kawża ġiet differita għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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[16] 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

---

[13] A fol 129 tal-proċess.
[14] A fol 130 tal-proċess.
[15] Verbal relattiv jinsab a fol 168 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[17]. 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[18]. 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.

Illi dwar it-titolu[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta, u li tinkludi wkoll kopja tal-ktieb tal-kera relattiv.

---

[17] 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.

[18] 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.

[19] 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".

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[20].

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 ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-9 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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[23].

---

[20] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[21] 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.

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

[23] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' elf u disa mitt Ewro (€1,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina 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 talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elf u disa mitt Ewro (€1,900) fis-sena, fl-ammont ta' mija u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€158.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess fir-rigward ta' kundizzjonijiet ġodda billi dan 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

---

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.