# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

### Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

**Rikors Nru: 309/23JG**
**Nru fuq il-Lista: 10**

**Bonfam Properties Limited (C 78373)**

**vs.**

**Josephine Meilak (K.I. 0996350M) u Awtorità tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

i. *Illi* ***Bonfam Properties Limited (C 78373)*** *hija l-proprjetarja tal-fond numru 6, (li sa ftit zmien ilu kellu n-numru 20), The Strand, il-Kalkara (il-"*__*fond*__*");*

ii. *Illi dan il-fond akwistat mingħand Matilde Caroline Simler fl-atti tan-Nuatar Malcolm Mangion datat 4 ta' Mejju 2023 kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '*__*Dok. A*__*';*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

iii. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. B**';*

iv. *Illi preżentement l-intimata Meilak thallas mitejn u sebgha ewro u disghin centezmu fis-sena (Eur 207.90) , meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

v. *IIli l-kera korrenti hija waħda irriżorja u l-fond jistħoqqlu kera ħafna ogħla minn dik attwali;*

vi. *Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors;*

*Ghaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:*

1. *Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Meilak ai termini tal-liġi, f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji rikjesti, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond numru 6, Triq ix-Xatt, l-Kalkara tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;*

*2. Jikkundanna lill-inkwilini intimata Meilak sabiex jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata;*

*3. A tenur tal-Art. 4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors; u*

*4. F'każ li jirriżulta lil dana l-Onorabbli Bord illi l-kerrejja ma tissodisfax 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:*

*a. jagħti deċiżjoni sabiex ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 6, Triq ix-Xatt, Kalkara;*
*b. fi zmien perentorju ta' mhux izjed minn sentejn, l-intimata tivvaka mill-fond fuq imsemmi u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord;*
*c. jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimata jew min minnhom.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimata datata 26 ta' Lulju 2023[3] fejn *ad litteram*, eċċepiet is-segwenti;

[2] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 15 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi preliminarjament, bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjent tirrileva illi it-talba tar-rikorrenti għal ħlas taż-żieda pendente lite hija prematura stante li l-fatturi li jrid jieħu in konsiderazzjoni dan il-Bord biex jawmenta l-kera pendente lite huma t-twettiq tat-test tal-mezzi u r-rapport tal-periti, li f'dan l-istadju għadhomm'humiex magħrufa;*
3. *Illil-intimata tirrileva illi hija dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru sitta (6), li sa ftit zmien ilu kellu in numru 20, fi Triq Ix-Xatt, il-Kalkara, ingħata lilha b'titolu ta' kera;*
4. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Josephine Meilak dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti, u dan ghadu jsehh sal-gurnata tal-llum;*
5. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimatatissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimatahija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
6. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord,tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*
7. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-*

*istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;*

8. *Bla preġudizzju għas-suċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hijama għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali lijissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.*

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti David Zahra u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-4 ta' Ottubru 2023[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata 20 ta' Ottubru 2023[7].

---

[4] A fol 18 tal-proċess.
[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 56 *et seq* tal-proċess.

Ra illi fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza.

**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[8] 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[9]. 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[10]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[8] Att XXVII tas-sena 2018.

[9] 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.

[10] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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[11], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokument ippreżentat mir-rikorrent mar-rikors promotur. In oltre', fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[12], saret dikjarazzjoni fis-sens li l-intimata tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid il-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa it-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 erba' mitt elf Ewro (€400,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

---

[11] 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".
[12] A fol 82 tal-proċess.
[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tmien t'elef Ewro (€8,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[15]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba u jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrent l-ammont ta' tmien t'elef Ewro (€8,000) fis-sena bħala kera għall-fond enumerat sitta (6), (li sa ftit zmien ilu kellu n-numru għoxrin (20)), The Strand, il-Kalkara, fl-ammont ta'sitt mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€666.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tielet talba.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[16]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

[15] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur