BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 19 ta' April 2024

Rikors Nru: 594/2022
Nru fuq il-Lista: 15

Lillian Caligari (K.I. 53461(M))

vs

Salvatore Carmelo Buhagiar, Karmena Buhagiar u Stefano Buhagiar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' Lulju 2022[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi l-esponenti hija sid il-kera tal-fond 86, Triq id-Duluri, Birzebbugia, liema fond huwa dar ta' abitazzjoni, versu l-kera ta' €209.60 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur fl-ammont ta' €52.40 kull l-1 ta' Marzu, l-1 ta'

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Gunju, l-1 ta' Settembru u l-1 ta' Dicembru.

Illi l-inkwilini ilhom jokkupaw dan il-post b'kera ghal hafna snin.

Illi l-fond mhux dekontrollat.

Illi, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet spellanti lilha skont il-Ligi u skont il-gurisprudenza, l-esponenti qieghda jitlob illi l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jigifieri, li matulha jiġi preżentat ir-rikors, kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Għaldaqstant, l-esponenti, bla hsara ghal kull azzjoni ohra li tista' tittiehed minnha fil-futur, filwaqt li qieghda tinnotifika lill-Awtorita' tad-Djar sabiex din ikollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-proċedimenti, jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu, wara li fl-istadju inizjali tal-proċeduri, iwettaq 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 Ċiivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, kollox kif hemm indikat fil-ligi, jordna li l-kera jiġi rivedut ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni 86, Triq id-Duluri, Birzebbugia, u dan b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern. Ir-rikorrenti qieghda tirriserva kull dritt ta' azzjoni spettanti lilha skont il-ligi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 25 ta' Lulju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati Buhagiar, imressqa fis-7 ta' Novembru 2022[3] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi ghandu jiġi verifikat jekk l-Awtorita tad-Djar hijiex notifikata b'dawn il-proceduri skond il-ligi;*

2. *Illi r-rikorrenti ghandha ġġib prova tat-titolu taghha*

3. *Illi huwa minnu illi l-esponenti ilhom jokkupaw il-fond 86, Triq id-Duluri, Birzebbugia ghal hafna snin b'titolu ta' kera;*

4. *Illi l-esponenti kollha jissodisfaw it-test tal-mezzi kif stabbilit skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji taa' Test tal-Mezzi(kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;*

5. *Illi semai, kwalunkwe żieda ghandha tiġi fis-sehh mid-data tal-eventwali sentenza u mhux mid-data tal-prezentata tar-rikors;*

6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2022[4] quddiem dan il-Bord kif qabel impoġġi fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Hector Zammit.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-17 ta' Novembru 2022[5].

Ra n-nota tal-intimati b'dikjarazzjonijiet ġuramentati relattiv għat-test tal-mezzi mressqa fit-23 ta' Novembru 2022[6].

---

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 14a tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[7].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[8].

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' April 2023[9] fejn il-Perit Hector Zammit ġie sostwit u nħatret l-Perit Marie Louise Caruana Galea, għar-raġunijiet hemm indikati.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Mejju 2023[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2023 fejn ġiet eżebita karta ta' diżabilità.

Sema' x-xhieda ta' Salvatore Buhagiar mogħtija fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[11]. Dakinhar il-kawża kienet tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-13 ta' Lulju 2023[12] b'dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu tagħha.

Ra r-rikors tal-intimati tal-11 ta' Awwissu 2023[13] fejn talbu li jippreżentaw ċertifikat mediku ta' Stefano Buhagiar.

---

[7] A fol 137 tal-proċess.
[8] A fol 138 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 146 tal-proċess.
[10] A fol 148 *et seq* tal-proċess.
[11] Xhieda relattiva tibda a fol 165 tal-proċess.
[12] A fol 175 tal-proċess.
[13] A fol 183 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024 fejn sema' x-xhieda ta' Dr. Maria Callus[14].

Ra n-nota tar-rikorrenti fejn ressqet prova dokumentarja dwar in-numru tal-fond in kwistjoni[15].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati mressqa fid-29 ta' Jannar 2024[16].

Ra n-nota responsiva tar-rikorrenti mressqa fl-20 ta' Frar 2024[17].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024[18], fejn il-Bord sema' trattazzjoni ulterjuri[19] (tal-avukat tal-intimati għaliex huma biss kienu preżenti) u l-kawża reġgħet tħalliet 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[20] 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

[14] Xhieda relattiva tibda a fol 199A tal-proċess.
[15] A fol 198 tal-proċess.
[16] Din tibda a fol 200 tal-proċess.
[17] A fol 205 tal-proċess.
[18] A fol 208 tal-proċess.
[19] Din tibda a fol 210 tal-proċess.
[20] Att XXVII tas-sena 2018.

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[21]. 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[22]. 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[23], il-Bord jinnota li din kienet kwistjoni mqanqla sew bejn il-partijiet. Tajjeb dejjem jibqa' jiġi mfakkar li f'każijiet bħal dawn, it-titolu mhux

---

[21] 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.

[22] 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.

[23] 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

neċessarjament għandu jfisser li huwa sid assolut. Per eżempju jista' jagħti l-każ li l-kawża tinfetaħ minn min huwa użufruttwarju[24]. Wara kollox huwa ben aċċettat li proċeduri quddiem dan il-Bord jistgħu jsiru mill-lokatur, li mhux neċessarjament jkun is-sid iżda jkollu d-disponibilita tal-propjetà[25]. Huwa propju għalhekk li dawn il-proċeduri, illum, jitkellmu dwar sid il-kera u mhux propjetarju. Lura, għal dan il-każ, r-rikorrenti eżebiet kemm l-att ta' diviżjoni u kif ukoll prova dwar il-bidla fin-numru tad-dar, u b'hekk isib li dan l-aspett ġie sodisfatt ai fini ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-Bord b'dispjaċir, isib li f'dawn il-proċeduri inħela ħafna ħin mill-partijiet fuq kwistjonijiet totalment irrelevanti, meta dawn it-tip ta' proċeduri għandhom jinqatgħu fi żmien qasir. Fil-fatt, wara x-xhieda ta' Salvatore Buhagiar, iż-żewġ partijiet donnhom intilfu fuq it-test tal-mezzi **tat-tifel** tal-inkwilini, għal raġunijiet li dan il-Bord iqis li m'għandux isemmi fil-korp ta' din is-sentenza. Madanakollu, dak li donnu ħarab lill-istess partijiet huwa li, kellu jkun ċar mill-bidu li l-inkwilin, attwalment, huma u jistgħu jkunu biss il-ġenituri intimati u ċioé Salvatore u Carmena Buhagiar. L-intimat l-ieħor, attwalment ma jistax jitqies bħala inkwilin protett[26], għaliex il-kirja ma bdietx favur tiegħu. B'hekk, lanqas

---

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".

[24] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs L-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 u s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

[25] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et,*** (Rik Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[26] Ara tifsira ta' kerrej skond l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

biss kien hemm ħtieġa li jsir it-test tal-mezzi tiegħu. Kif kellha okkażjoni tgħid il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[27] fl-istadju *in recissorio*:

> *Il-ligi issemmi l-kerrej biss u lil hadd aktar, membri tal-familja u mhux, illi jistghu jkunu qed jirresjedu mal-kerrej. Il-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jestendi tifsira ghal 'kerrej' li ma tohrogx mill-ligi*[28].

Illi b'hekk jiġi li l-eżaminazzjoni għandha ssir fuq it-test tal-mezzi ta' Salvatore Carmelo Buhagiar u Karmena Buhagiar biss. Minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[29].

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 u disgħin elf Ewro (€390,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[30].

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.

---

[27] Għalkemm dak il-każ kien bażat fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord isib li dak hemm raġunat u deċiż jgħodd bi sħiħ għal kawżi magħmula taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[28] Referenza qiegħda ssir għal-proċeduri ta' ritrattazzjoni magħmula fil-proċeduri bl-ismijiet **Josephine Degiorgio *et* vs Maria Theresa Pace *et*,** (Rik Nru: 108/2019) mogħtija finalment mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023.

[29] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena[31].

Illi finalment, fir-rigward tat-talba magħmula mill-avukat difensur tal-intimati fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024[32] fir-rigward tal-artikolu 994 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord isib li huwa minnu li l-atti setgħu inkitbu b'mod aktar edukat, madanakollu ma hemmx l-estremi tas-sanzjoni hemm indikata.

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

1) Jilqa' limitatament t-talba tar-rikorrenti u b'hekk jordna li l-intimati Salvatore Carmelo Buhagiar u Karmena Buhagiar biss jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat sitta u tmenin (86), Triq id-Duluri, Birżebbuġa fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[31] Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rosanna Mula *et* vs Marthese Farrugia,** (Rik Nru: 346/2022/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024.
[32] Ara verbal a fol 208 tal-proċess.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur