BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 580/2023
Nru fuq il-Lista: 9

Dr Carmen Salafia Zammit M.D.
(K.I. 0290069M)

vs

Meilak Elvira k/a Elviriam (K.I. 750843M),
Meilak Joseph (K.I. nru 273243M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi, r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond, bin-numru* **220, Triq Manuel Dimech, tas-Sliema (Malta)** *liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` kera lil intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak;*

2. *Illi, ir-rikorrenti akkwistat dan il-fond per via di successione mingħand Maria Zammit, li mietet fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar tas-sena elfejn, wieħed u għoxrin (2021), hekk kif jidher miċ-ċertifikat tal-istess Maria Zammit, anness mar-rapport dwar il-provenjenza tat-titolu redatt minn Nutar Dottor Daniele Gafà, liema rapport qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument CSZ01'****;*

3. *Illi, hekk kif jirrizulta minn riċerki testamentarji fir-rigward tad-defunta Maria Zammit, li saru fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta u fil-Qorti Ċivili ta' Malta, jirrizulta li s-suċċesjoni tad-defunta Maria Zammit kienet irregolata permezz ta' testment datat fl-għoxrin (20) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sitta (2006) fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Micallef Mugliette, liema testment huma anness mar-rapport redatt min-Nutar Dottor Daniele Gafà;*

4. *Illi, permezz ta' l-imsemmi testment id-deċeduta Maria Zammit ħalliet b' titolu ta' prelegal il-fond bin-numru mitejn u għoxrin (220) fi Triq Manwel Dimech ġewwa tas-Sliema lir-rikorrenti;*

5. *Illi, d-deċeduta Maria Zammit reġgħet ikkonfermat ix-xewqat tagħha sabiex tgħaddi l-fond bin-numru mitejn u għoxrin (220) fi Triq Manwel Dimech ġewwa tas-Sliema lir-rikorrenti, permezz ta' testment ulterjuri datat fit-tmintax (18) ta' Ġunju tas-sena elfejn u disgħa (2009) fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Micallef Mugliette,*

liema testment ulterjuri huwa anness mar-rapport redatt min-Nutar Dottor Daniele Gafà;

6. *Illi, għalhekk ir-rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-antekawża tagħha u b'hekk hi l-propjetarja assoluta tal-fond bin-numru mitejn u għoxrin (220), Triq Manuel Dimech tas-Sliema (Malta).*

7. *Illi, tramite titolu ta' kera l-intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak qedgħin jokkupaw l- fond, ai termini tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan hekk kif huwa ikkonfermat mill-estratt tar-reġistru elettorali hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument CSZ02';*

8. *Illi, l-intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak qedgħin jħallus l-ammont irrizorju ta' mija, sitta u tmenin ewro (€186.00) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar, minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009;*

9. *Illi, tramite id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ingħatat id-dritt li titlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

10. *Illi, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11,*

maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. *Illi, jekk l-inkwilini Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mil-fondi hekk kif ma jibqax jkollhom titolu sabiex jokkupaw l-istess fond, filwaqt li jiġi determinat kumpens għal dan il-perjodu minn dan l-Onorabbli Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi l-intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak huma l-inkwilin tal-fond* **220, Triq Manuel Dimech, tas-Sliema (Malta)** *ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi l-intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

3. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond* **220, Triq Manuel Dimech, tas-Sliema (Malta)** *fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex*

jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. ***Jordna** u **jikkundanna** lill-intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak jibdew jħallsu tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. ***Jordna**, f'każ illi l-intimati Elviriam k/a Elvira Meilak u Joseph Meilak ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw il-fond **220, Triq Manuel Dimech, tas-Sliema (Malta)**, oltre li jħallasu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

6. ***Jagħti** dawk il-provedimenti kollha li hemm bżonn.*

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' Diċembru 2023[2] fejn ġie spjegat lir-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-5 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Meilak datata 1 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi. Fl-istess udjenza, ġiet imressqa nota[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 30 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 31 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti, finalment mressaq fl-24 ta' Novembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2024[8], fejn il-Perit Elena Borg Costanzi ġiet sostitwita bil-Perit Kylie Ann Borg Marks, wara li l-ewwel Perit astjeniet mill-inkarigu.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-14 ta' Mejju 2024[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024[10] meta 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[11] 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.

[7] A fol 108 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 129 tal-proċess.
[9] A fol 130 tal-proċess.
[10] A fol 143 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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[12]. 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[13]. 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[14] il-Bord huwa sodisfatt kemm mid-dokumentazzjoni annessa mar-rikors promotur li baqgħu ma ġewx kontradetti (għalkemm ingħatat eċċezzjoni dwar l-istess). Għal dak li jiswa, jingħad li n-nuqqas ta' prova tal-imissjoni fil-pussess tista semmai tfisser biss li sid ta xi fond ma jkollux l-pussess

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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".

fiżiku tal-fond, iżda mhux li m'għandux jedd legali għall-frott tiegħu. Wara kollox, l-intimati stess wrew li huma jħallsu l-kera lir-rikorrenti[15].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 erbgħin elf ewro (€340,000). 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' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jerġa 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[19]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li

[15] Ara *Banker's Draft* a fol 117 tal-proċess.
[16] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[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 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023
[19] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai għandha tiġi indikata bħala intervenuta. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet[20], ir-raba'[21] u s-sitt[22] talba u b'hekk jordna li l-intimati Meilak jibdew iħallsu kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€566.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames[23] talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[24]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[20] Erronjament indikata bin-numru 2.
[21] Erronjament indikata bin-numru 3.
[22] Erronjament indikata bin-numru 5.
[23] Erronjament indikata bin-numru 4.
[24] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur