# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024**

**Rikors Nru: 565/2023**
**Nru fuq il-Lista: 9**

**Bartholomea Bugeja**
**(ID 565932 M)**

**vs**

**Miriam Agius**
**(ID 811755 M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fis-16 ta' Novembru 2023[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond numru 46, 'gia 180, fi Triq San Frangisk, Marsa, liema fond huwa mikri lill-intimata Agius u jikkostitwixxi l-fond ta' abitazzjoni taghha. Illi l-intimata thallas kera fl-ammont ta' mija u hamsa u tmenin Euro (€ 185.00) fis-sena, liema kera jithallas kull sitt*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*xhur bil-quddiem;  illi l-ahhar hlas ta' kera mill-intimata sar f' Gunju 2023.*

*Illi l-kera li jithallas mill-intimata huwa baxx wisq, u dan tenut kont u meta mqabbel mal-valur tal-kirjiet ta' fondi residenzjali fuq is-suq miftuh.*

*Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ghall-Kodici Civili, li dahlu fis-sehh in forza tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti hija ntitolata li titlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors u jordna l-hlas ta' dan il-kera rivedut b' effett mill-1 ta' Jannar 2023 u kull sena sussegwenti.*

*Illi dan l-Onorabbli Bord huwa umilment mitlub jordna illi jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina Agius skond id-disposizzjonijiet applikabbli in rigward ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kif rizultanti wkoll mil-Kodici Civili, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Agius bejn Jannar u Dicembru tas-sena 2023, u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Agius sa Dicembru tas-sena 2023, u/jew kwalunkwe snin ohra, skond kif ikun applikabbli.*

*Illi jekk l-inkwilina Agius ma tissodisfax il-kriterji tal-mezzi dwar id-dhul u tal-kapital, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna illi l-inkwilina Agius tivvaka mill-fond imsemmi eghluq iz-zmien ta' sentejn, filwaqt illi l-kera pagabbli mill-intimata tul dak il-perjodu ghandu jigi rivedut minn dan l-Onorabbli Bord, skond il-kaz.*

***Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:***

1. *Jiddikjara u jordna li l-kera pagabbli mill-inkwilina, l-intimata Agius in rigward il-fond numru 46, 'gia 180, Triq San Franġisk, Marsa, għandu jiġi rivedut u miżjud skond id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, filwaqt illi jiġu stabbiliti dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-ħlas tal-kera.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Agius, u dan kif regolat permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti oħra li jistgħu jkunu applikabbli.*

3. *F' każ illi l-inkwilina Agius ma tissodisfax il-kriterji tal-mezzi dwar id-dħul u tal-kapital, l-istess intimata Agius għandha tiġi ordnata sabiex tivvaka mill-fond imsemmi entro żmien ta' sentejn, oltre li tiġi ordnata tħallas dak il-kera rivedut għall-okkupazzjoni tal-fond matul il-perjodu in kwistjoni, u dan f' ammont li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord.*

4. *Jagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhirlu xieraq u opportuni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fid-19 ta' Diċembru 2023[3].

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[4], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-20 ta' Frar 2024[5].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-25 ta' Marzu 2024[6] fejn ġiet annessa dikjarazzjoni ġuramentata kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-25 ta' Marzu 2024[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tal-15 ta' April 2024[8] b'dokumentazzjoni relattiva għat-titolu tar-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-intimata ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid il-kera.

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[10] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[4] A fol 9 tal-proċess.
[5] A fol 11 tal-proċess.
[6] A fol 14 *et seq* ta-proċess.
[7] A fol 108 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 118 tal-proċess.
[9] A fol 134 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[12]. 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.

[11] 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.

[12] 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.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta kif ukoll bid-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta tal-proċediment.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 u tletin elf Ewro (€130,000) Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Jingħad ukoll lir-rikorrenti rrinunzjat għall-mistoqsijiet ta' kjarifika lill-istess Periti wara li ngħatat l-opportunità tagħmel dan[16]. 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].

---

[13] 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".

[14] Regolamenti 5(6)u 6(5).

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

[16] Ara verbali tal-15 ta' April 2024 u tat-3 ta' Ġunju 2024.

[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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat sitta u erbgħin (46), Triq San Frangisk, Marsa, fl-ammont ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€216.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha[19]. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

---

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] Għalkemm intalbu l-ispejjeż ta' xi ittra uffiċjali, din ma ġietx mressqa b'mod formali u l-Bord m'għandux tagħrif dwar il-kontenut tal-istess.