BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 229/2024
Nru fuq il-Lista: 20

Antoinette Grima (K.I. 236949M)

vs

Emmanuela Buhagiar (K.I. 897552M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-21 ta' Mejju 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bl-indirizz* ***12, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara****, liema fond hija akkwistat per via di successione mill-eredità tar-raġel tagħha John Grima (kopja tal-Causa Mortis fl-atti tan-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Nutar Dottor Patrick Critien datata ħamsa ta' Lulju elfejn u tmintax (05/07/2018) annessa u mmarkata bħala DOK A);

2. *Illi l-imsemmi fond kien ġie rekwiżizzjonat fit-tnax ta' Jannar tal-elf disa' mija tlieta u tmenin (12/01/1983), bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Nru. RO 45976 u sussegwentement derekwiżizzjonat fid-dsatax ta' Novembru elfejn u sebgħa (19/11/2007) (kopja tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni annessa u mmarkata bħala DOK B);*

3. *Illi l-intimata Emmanuela Buhagiar qua inkwilina għaldaqstant ilha tokkupa l-imsemmi fond għal 'il fuq minn tletin sena, u ċertament qabel l-ewwel ta' Ġunju tal-1995, u inoltre, minkejja id-derekwiżizzjoni tal-fond, din il-lokazzjoni kompliet sal-ġurnata tal-lum;*

4. *Illi l-imsemmi fond illum huwa mikri lill-intimata versu l-kera miżera ta' mitejn u tletin ewro (€230) fis-sena, li titħallas kull sena bil-quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar;*

5. *Illi hemm lok għal reviżjoni tal-kera msemmija a tenur talArtiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021, u dan hekk kif ai termini tal-istess Att, sid il-kera hija intitolata li tippreżenta rikors quddiem dana lOnorabbli Bord, li permezz tiegħu titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ talfond fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

6. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-*

kerrejja, 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 Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;

7. *Illi skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(4) talKapitlu 69 talLiġijiet ta' Malta, fejn il-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, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;*

Għaldaqstant, tgħid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Emmanuela Buhagiar hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond surreferit, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Emmanuela Buhagiar, 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-Kodici Ċivili;*

3. *Jordna reviżjoni fil-kera u jiddikjara li l-kera tal-fond surreferit għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond surreferit, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja jekk ikun il-każ;*

4. *Jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex tibda tħallas tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. *Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għassubizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Mejju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-4 ta' Ġunju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Buhagiar mressqa fl-10 ta' Lulju 2024[4] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

---

[2] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.
[4] A fol 20 *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 l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru 12 Ghar il-Gobon Birkirkara moghti lilha b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

3. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerreja" 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-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerreja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% 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;*

5. *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-intimati;

6. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw 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 huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.
Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[5], fejn ġew maħtura l-Mario Cassar u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-27 ta' Awwissu 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 24 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2024[7], fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[8] mill-intimata kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u fejn xehdet[9] l-istess intimata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 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.

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,

---

[7] A fol 33 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 34 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 75 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[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

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-kirj a 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 mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u kif ukoll minn dik imressqa mill-intimata li min-naħa tagħha ressqet ukoll kopji tal-ktieb tal-kera.

---

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 **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.

[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-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 Buhagiar relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[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].

---

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

[16] 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.

[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, 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 id-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' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Buhagiar hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 12, Triq Għar il-Ġobon, ġewwa Birkirkara ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Buhagiar tibda' tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) ix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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 fis-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.