BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 330/2024
Nru fuq il-Lista: 5

Franco Blanco (K.I. 0345583M) f'ismu proprju u f'isem ħutu bħala mandatarju tagħhom u ċioe Maria Blanco (K.I. 0114881M) u Roberta Borg nee Blanco (K.I. 0323386M) kif debitament awtorizzat

vs

Raymond Bugeja (K.I. 654456M) u Mary Bugeja (K.I. 518555M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-16 ta' Lulju 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-fond li jġib in-numru disgha u sebghin (79) bl-isem St John, Triq il-Gdida, Hal-Qormi;*

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi dan il-fond jinkera versu l-kirja skont il-ligi kif protetta mill-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta; b'dana li l-inkwilini kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Illi għalhekk il-mittenti kellhom jipproċedu skont il-liġi sabiex jitlobu revizjoni tal-kera skont il-liġi;*

4. *Illi l-intimati jikkwalifikaw ai termini tal-Artikolu 4A (1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala persuni li jokkupaw dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995;*

5. *Illi permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif emmendata llum (XXIV.2021) l-esponenti bħala sidien tal-kera huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitlobu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma teċċedix 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 li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

6. *Illi għall dan il-għan għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja intimati,, 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 għalżmien jissostitwuh om skont il-liġi;*

Għaldaqstant, filwaqt li qiegħdin espressament jirriservaw id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-fatt li l-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

i. *iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-art. 4A tal-Kaipitolu 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

ii. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   a. *ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond tar-rikorrenti bin-numru 250, Triq is-Santwarju. Haz-Zabbar;*
   b. *jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2) sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*
   c. *jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens kull sena għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu skont il-liġi;*

iii. *f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   a. *tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;*

b. *jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimata ma tistax iċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Lulju 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-2 ta' Awwissu 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Abela imressqa fis-7 ta' Awwissu 2024[4], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi kif se jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilini jissodisfaw ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhomx jiġu kostretti jivvakaw il-fond fejn jirrisjedu mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;*

[2] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 68 tal-proċess.
[4] A fol 72 *et seq* tal-proċess.

2. Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandhomx proprjetà alternattiva fejn jistgħu jirrisjedu, għajr il-fond in kwistjoni;

3. Illi a kull buon fini, l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-pront;

4. Illi inoltre, l-esponenti lanqas m'għandhom il-mezzi jew il-potenzjali li jakkwistaw tali mezzi, tenut kont l-età tagħhom (68 u 69 sena rispettivament), sabiex jakkwistaw proprjetà residenzjali, u għalhekk jiddependu għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollu saqaf fuq rasu;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponenti, l-età tagħhom, u d-diversi benefikati illi saru matul is-snin illi għexu f'dan il-fond;

6. Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu;

7. Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-fond in kwistjoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallihom mingħajr residenza fi stadju delikat f'ħajjithom;

8. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti

għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva jew iħallsu l-kera kif iffissata, skont il-każ;

9. *Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimati fid-29 ta' Ottubru 2024[5], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2024[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' Jannar 2025[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[8], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[5] A fol 75 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 190 tal-proċess.
[7] A fol 194 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 202 tal-proċess.

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[9] 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[10]. 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[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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

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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġietx kontradetta. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[13] ġie wkoll iddikjarat li t-titolu mhux kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Bugeja relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-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 mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

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.

[12] 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".

[13] A fol 202 tal-proċess.

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

kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

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

---

[15] 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.

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

[17] 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 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.

1) Jilqa’ limitatament l-ewwel talba u b’hekk jiddikjara li l-inkwilini konjuġi Bugeja jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ingħatat b’mod alternattiv).
3) Jilqa’ limitatament it-tielet talba u jordna li l-intimati konjuġi Bugeja jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, ċioe’ dak enumerat disgħa u sebgħin (79), St John, Triq il-Ġdida, ġewwa Ħal Qormi, fl-ammont ta’ erbat elef u erba’ mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija, u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) 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