BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 306/2024
Nru fuq il-Lista: 1

V16 Limited C-74839

vs

Giselle Mangion u l-Awtorita tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur tat-2 ta' Lulju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numru 23/2, Trejqet il-Foss, Floriana.

Illi l-esponenti akkwistat l-istess fond permezz ta' kuntratt ta' trasferiment tal-15 ta' Mejju 2024 in atti Nutar Katia Farrugia Cachia DOK A.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-fond imsemmi ilu mikri lill-intimata u bħala dar ta' abitazzjoni għal għexieren ta' snin, u żgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi llum il-kera pagabbli għal dan il-fond hija ta' mitejn u ghoxrin Euro (€220) fis-sena, u dan ai termini ta' l-Att X tal-2009.

Illi l-kera pagabbli appena msemmija hija baxxa wisq u ma tirriflettix ilkera pagabbli fis-suq illum għal fond ta' din ix-xorta. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-Onorabbli Bord għandu fl-istadju inizjali tal-proċeduri jwettaq it-test talmezzi 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 Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap. surriferit, jekk il-kerrrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa millpartijiet jippermetti żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata.

Illi di piu' ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. surriferit il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Illi l-esponenti għandha interess illi dan l-Onorabbli Bord jordna u jwettaq l-eżami tat-test tal-mezzi u jieħu dawk il-provvedimenti li huma maħsuba fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan fost oħrajn sabiex il-kera pagabbli mill-kerrejja tkun waħda li tirrifletti bl-eqreb mod possibbli skont il-liġi l-kera li hija pagabbli għal post bħal dak odjern fissuq tallum.

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex għar-raġunijiet fuq imsemmija:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilin tal-esponenti fil-23/2, Trejqet il-Foss Floriana, u jikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-istess Joseph Grech ai termini ta' l-Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skond dawk il-provvedimenti li dana l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tattest tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi ohra rilevanti, jirrevedi l-kera 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 2021, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Kemm-il darba wkoll l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba preċedenti tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm iseħħ tali żgumbrament.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Lulju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' Lulju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Giselle Mangion imressqa fit-18 ta' Frar 2025[4]. Fl-istess jum ġiet imressqa nota bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi u affidavit tal-istess intimata[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2025[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-26 ta' Marzu 2025[7].

[2] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] A fol 34B tal-proċess.
[5] A fol 35 tal-proċess.
[6] A fol 184 tal-proċess.
[7] A fol 188 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' April 2025[8] 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[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

[8] Verbal relattiv jinsab a fol 196 tal-proċess.
[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 <u>**Anthony Said *et* vs**</u>

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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta, Apparti minn hekk ġew imressqa rċevuti tal-ktieb tal-kera li jindikaw lil ċertu Marie Therese Camilleri bħala sid. Marie Therese Camilleri imbagħad biegħet il-fond lis-soċjetà rikorrenti.

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[13].

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.

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[13] Regolamenti 5(3) u 6(2).

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 elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Marzu 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

---

[14] 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.

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

[16] 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.

Illi finalment, il-Bord jerġa jtenni 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. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tas-soċjetà rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira misjuba fil-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 talba u b'hekk jordna li l-intimata Mangion tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess sa fejn tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda bili dawn ma ġewx identifikati jew ippruvati.
4) Jiċħad ir-raba' talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u l-kera miżjuda qiegħda issa tingħata b'din is-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tas-soċjetà rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mis-soċjetà rikorrenti[17]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[17] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.