BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 277/19JG
Nru fuq il-Lista: 24

Josephine Azzopardi (K.I. 179376M)

vs

Rita Caligari (K.I. 885152M) u l-Awtoritá għad-Djar bħala *amicus curaie*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Diċembru 2019[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi l-intimata kienet tokkupa l-fond ossija appartament proprjeta` tal-esponenti fl-indirizz appartament numru disa' (9) fi Blokka B*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fil-korp tal-bini bl-isem ta' St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan b' kuntratt ta' koncessjoni subemfitewtika u dana skont it-termini u kundizzjonijiet hemmhekk pattwiti.

*2. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-erbatax (14) ta' Gunju, elfejn u tnejn (2002) izda l-intimata xorta baqghet tabita fil-fond inizjalment minghajr ebda titolu legali validu sussegwentement taht titolu ta' kera stante li hija cittadina Maltija u l-proprjeta` surreferita tikkostitwixxi r-residenza ordinarja taghha ai termini tal-art. 12A tal-**Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).*

*3. Illi qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12A surreferit l-awturi tal-esponenti u l-istess esponenti kienu procedew fil-konfront tal-istess intimata permezz tal-kawza ghall-izgumbrament taghha fl-isem '**AIC Joseph Barbara et. noe. v. Rita Caligari et**' (Rik. Nru. 28/2007).*

4. Illi l-esponenti u l-awturi taghha qatt ma accettaw pagamenti minghand l-intimata u dana minkejja l-fatt li permezz tal-artikolu surreferit u minkejja l-gheluq tas-subcens temporanju, huma gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit.

4. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha, minghajr ma gie moghti lilha kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond dana bi ksur tad-drittjiet fundamentali taghhom, materja din li wkoll giet trattata u kkonfermata fir-rigward tal-art. 12A, permezz tal-kawza surreferita.

*5. Illi wkoll mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-***

Kontroll tal-Kiri tad-Djar *(Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), anke fejn ikun hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali bhalma gara fil-kaz in ezami, is-sidien ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-okkupanti tal-proprjeta` taghhom qabel ma jezawrixxu r-rimedju ordinarju post taht l-istess artikolu u fil-fatt permezz tad-decizjoni datata 25 ta' Novembru, 2019, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddecidiet il-kawza surreferita billi provdiet ukoll li, minkejja li sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti, "in vista tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-mori tal-proceduri, t-talba attrici fir-rikors promotur ghall-izgumbrament tal-intimata ma tistax tigi deciza f'dan l-istadju u ghalhekk il-Qorti taghti lir-rikorrenti tletin (30) jum mil-lum sabiex tipprocedi bi proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera".*

*6. Illi ghaldaqstant in ezawriment tar-rimedju ordinarju moghti lilha permezz tad-disposizzjoni hawn fuq citata dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata li, fir-regolamenti dwar il-tkomplija tal-kirja (**Kriterji ta' Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikoli 1531(F) u 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konvenuti fil-31 ta' Dicembru 2018.*

7. Illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimata m'ghandhiex dritt tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal- kirja

dovuta skont il-ligi u kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni ta' dan il-kaz.

8. Illi jekk l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedi skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 12B.

9. Illi wkoll skont l-art. 12B(8)(b)(ii), il-kirja odjerna ghandha tigi dikjarata xjolta jekk l-Awtorità tad-Djar jew l-esponenti joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-intimata u jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-intimata għall-inqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-intimata li kieku l-intimata kompliet il-kera taħt l-artikolu 12A.

10. Illi l-Bord ghandu jikkunisdra wkoll debitament il-piz sproporzjonat imqieghed fuq l-esponenti u l-familjari taghha fejn bid-dhul fis-sehh tal-artikoli surreferit giet milquta l-proprjeta` kollha taghhom kostitwita minn St Julian's Court fi Triq is-Sur Fons, San Giljan u li ghalihom gew introdotti id-disposizzjonijiet surreferiti.

Tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

*I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Caligari qeghdha prezentement tokkupa l-appartment fl-indirizz appartament numru 9, Block B, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan a tenur tal-artikoli 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).*

II. *Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Caligari skont kif stabbilit fir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikolu 1531F u 1622A tal-**Kodici Civili**) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimata Caligari bejn 1-1 ta' Jannar 2018 u l-31ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Dicembru 2018.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond il-ligi jew,*

IV. *Fin-nuqqas, jiddikjara altrimenti xjolta l-kirja gjaladarba jirrizulta li l-intimata hija persuna li ma tehtiegx il-protezzjoni socjali a tenur tal-art. 12B(8)(b) tal-istess Ordinanza.*

V. *Fin-nuqqqas u f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit mill-1 ta' Jannar 2019 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna ghas-salvagwardja

tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-20 ta' Diċembru 2019[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datat 14 ta' Jannar 2020[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 17 ta' Frar 2020[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2020[5] quddiem dan il-Bord kif preċedentement preseduta fejn inħatru l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-periti nominati datat 16 ta' Ottubru 2020[6].

Ra l-affidavit tal-intimata fejn ġiet eżebita wkoll xi dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi[7].

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 9 tal-proċess.
[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[7] Affidavit jinsab a fol 28 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-27 ta' Jannar 2022[8] fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra, ġiet miċħuda t-talba tar-rikorrenti sabiex tbiddel u żżid talba mar-rikors promotur.

Ra x-xhieda ta' Andrew Bar u ta' Patrick Bugeja[9].

Ra x-xhieda ta' Dr. Michael Camilleri bħala rappreżentant tal-Malta Tourism Authority[10].

Ra n-nota ulterjuri tal-intimata tad-29 ta' Settembru 2022[11].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[12].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[13].

---

8 A fol 89 tal-proċess.
9 Ilkoll magħmula qat is-seduta tas-16 ta' Mejju 2022.
10 Huwa xehed darbtejn. L-ewwel xhieda tibda a fol 121 tal-proċess. It-tieni xhieda tibda a fol 131a tal-proċess.
11 A fol 132a tal-proċess.
12 A fol 148 tal-proċess.
13 A fol 149 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-sedua tal-21 ta' Ġunju 2023[14] fejn l-intimata ngħatat żmien sabiex tippreżenta l-kapital tagħha għall-perjodu rilevanti u l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra n-nota ulterjuri tal-intimata kontententi aktar dokumentazzjoni, eżebita bil-visto tal-avukat tar-rikorrenti hekk kif ordnat[15].

Illi mill-atti ma jirriżultax li ġie preżentat xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti tad-deċiżjoni finali, din is-sentenza qiegħda allura tingħata llum kif miftiehem.

Ikkunsidra;

Illi oriġinarjament, din il-kawża inbdiet bir-reġim mdaħħal bl-Att XXVII tas-sena 2018. Madanakollu, minħabba t-trapass taż-żmien, issa trid tiġi analizzta u deċiża skond il-liġi l-ġdida u dan bis-saħħa tal-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi tajjeb jingħad li l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[16] 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-

[14] A fol 156 tal-proċess.
[15] A fol 157 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.

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[17]. 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[18]. 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 għal-każ odjern.

---

[17] 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.

[18] 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*,** (Rik Nru: 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[19] jirrizulta ampjament ċar li l-intimata ma kkwerelatx dan il-kweżit u minn qari tar-risposta tagħha huwa ndiskuss li hija taċċetta li r-rikorrenti hija s-sid tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 ħamsin elf Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

---

[19] 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".
[20] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet u r-raba’ talba.
4) Jilqa’ il-ħames talba u għalhekk jordna lill-intimata Rita Caligari sabiex tibda tħallas l-ammont ta’ ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ erba’ mija u sittax il-elf Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur